



Коваль П. І., Хропот С. Г.

**Муніципальне управління
земельними ресурсами.
Шляхи вирішення
окремих питань**

УДК ????.????.?(???.?)
ББК ???.??-????
АВТ.ЗНАК

Коваль П. І., Хропот С. Г.
АВТ.ЗНАК Муніципальне управління земельними ресурсами. Шляхи вирішення окремих питань. – Львів: ЗУКЦ, 2008. - 116 с.

ISBN ???-????-??-?

“Ця публікація здійснюється у межах проекту «Підвищення прозорості та підзвітності депутатів місцевих рад у прийнятті рішень з земельних питань», що виконується Західноукраїнським регіональним навчальним центром, та проекту “Розвиток громадянського суспільства в Україні”, який здійснюється Всеукраїнською громадською організацією „Комітет виборців України” та Координатором проектів ОБСЄ в Україні за фінансової підтримки Міністерства закордонних справ Данії.



Погляди авторів, викладені у даній публікації не обов'язково відображають погляди Всеукраїнської громадської організації „Комітет виборців України”, Координатора проектів ОБСЄ в Україні та погляди Міністерства закордонних справ Данії”.

ОБСЄ
Координатор проектів в Україні



Ministry of Foreign Affairs of Denmark

Комітет виборців України

© Коваль П. І., Хропот С. Г., 2008 р.

© Західноукраїнський регіональний навчальний центр, 2008 р.

Передмова

Вступне слово авторів

- § 1. Повноваження владних структур щодо розпорядження землями
- § 2. Території, на які розповсюджуються повноваження ради і держадміністрації
- § 3. Реформування земельних відносин – розробка місцевої політики подальшого розвитку земельних відносин
- § 4. Забезпечення прав громадян на землю
Безоплатна передача земельних ділянок у власність юридичним особам
- § 5. Орендні відносини у сфері землеустрою
- § 6. Обмежене право користування земельною ділянкою (її частиною)
 - 6.1. Платне використання земель, відшкодування збитків бюджету, заподіяних тимчасовим зайняттям земельних ділянок
 - 6.2. Продаж земельних ділянок
 - 6.3. Технологія формування ціни викупу земельних ділянок

ДОДАТКИ

- 1. Збірник типових документів, що регламентують діяльність Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин при міській раді
 - 1. 1. Пропозиція міського голови щодо утворення місцевого органу по земельних ресурсах - управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин
 - 1. 2. Рішення Сесії міської ради «Про затвердження Положення про Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин»
 - 1.3. Додаток до рішення міської ради Положення про Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин
 - 1. 4. Додаток до рішення міської ради Повноваження місцевого органу по земельних ресурсах - Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин
- 2. Рішення міської ради «Про встановлення територіальних меж здійснення місцевого самоврядування у сфері землеустрою на території X міської ради».
- 3. Типові положення про набуття прав на земельну ділянку
 - 3.1. Порядок набуття права власності на землю громадянами
 - 3.2. Приватизація земельних ділянок громадянами України для будівництва та обслуговування жилих будинків і господарських будівель, гаражного і дачного будівництва та ведення садівництва
 - 3.3. Одержання громадянам безоплатно у власність для будівництва і обслуговування жилих будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), ведення

	садівництва, індивідуального дачного та гаражного будівництва (за проектом відводу)
3.4.	Переоформлення на нового власника приватизованої земельної ділянки без зміни цільового призначення
3.5.	Додаток до рішення Сесії міської ради про Порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами
4.	Приклади типових документів при організації роботи земельних конкурсів
4.1.	Рішення Сесії міської ради Х «Про затвердження Положення про організацію та проведення земельних конкурсів і складу конкурсної комісії»
4.2.	Додаток № 1 до Рішення сесії «Положення про організацію та проведення конкурсів з продажу земельних ділянок, які належать до комунальної власності м. Х»
4.3.	Додаток № 2 до Рішення сесії «Про склад комісії з продажу земельних ділянок у м. Х шляхом земельних конкурсів»
5.	Типове Положення «Про організацію, проведення та оформлення купівлі-продажу у власність або надання в оренду земельних ділянок у м. Х»
6.	Типові документи, що регламентують встановлення малих архітектурних форм
6.1.	Ухвала сесії міської ради м. Х «Про передачу в короткострокову оренду земельних ділянок у м. Х для встановлення малих архітектурних форм»
6.2.	Рішення виконкому «Про затвердження Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності»
6.3.	Додаток № 1 до Рішення виконкому «Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності»
6.4.	Додаток 2 до Рішення виконкому «Методика розрахунку вартості окремих конструктивних елементів благоустрою і розміру орендної плати за розміщення на них пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності».
6.5.	Додаток № 3 до Рішення Виконкому «Взірець Договору на право тимчасового користування окремими Конструктивними елементами благоустрою комунальної власності на умовах оренди для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності».
7.	Зразки документів, що регламентують сервітутні відносини в сфері землекористування.
7.1.	Рішення виконкому «Про розмір плати за сервітутне землекористування, відшкодування втрат від недоотримання коштів за використання земель у м. Х»
7.2.	Зразок Угоди на встановлення земельного сервітуту

7.3.	Зразок Розрахунку плати за встановлення земельного сервітуту
8.	Зразки документів, що регламентують процедуру погашення (стягнення) боргів за фактичне землекористування
8.1.	Рішення виконкому «Про утворення комісії з питань визначення та погашення боргу перед бюджетом з орендної плати за землю у м. Х».
8.2.	Взірець Угоди про відшкодування збитків від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування суб'єктом господарювання
8.3.	Розрахунок суми відшкодування збитків від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування
9.	Приклади чинних документів, що регулюють питання землекористування
9.1.	Ухвала Сесії Львівської міської ради № 335 від 10.04.2003 «Про регулювання цін викупу земельних ділянок у м. Львові»
9.2.	Додаток до Ухвали № 335 від 10.04.2003– Положення «Про встановлення коефіцієнтів до цін викупу земельних ділянок»
9.3.	Ухвала Сесії Львівської міської ради № 1795 від 30.09.2004 «Про продаж МПП „Фірма „Авто люкс“ земельної ділянки на вул. Кульпарківській, 151 у м. Львові»
9.4.	Договір купівлі-продажу земельної ділянки, яка підлягає приватизації шляхом викупу, площею 0,3 га. для обслуговування кінотеатру у м. Золочів, пл. Вічева, 1.
9.5.	Позовна заява «Про спонукання до вчинення дій»
9.6.	Позовна заява «Про визнання права власності (користування)»

Здобуття фінансових і матеріальних ресурсів та ефективне управління цими ресурсами є найважливішим аспектом діяльності органів місцевого самоврядування. Особливо це стосується ресурсів фонду розвитку, адже саме їх раціональне використання формує інвестиції у майбутнє територіальної громади, її соціально-економічний та духовний розвиток. Основними статтями надходжень так званого «другого кошика» доходів є, власне, доходи від відчуження комунального майна та земельних ділянок комунальної власності. Міські урядовці сьогодні володіють достатніми технологіями та інструментами приватизації, продажу та іншими формами відчуження комунальної власності, однак українські ЗМІ, як паперові, так і електронні, рясніють повідомлення про неблагополучну суспільну атмосферу, в якій відбуваються ці процеси. Зокрема, відзначаються такі їхні основні хиби, як непрозорість та непідконтрольність з боку громадськості.

Свідоме чи несвідоме ігнорування місцевими політиками вимог законодавства України щодо прозорих процедур та механізмів прийняття управлінських рішень є джерелом суспільної напруги у територіальних громадах. Прийняття та запровадження таких процедур повинно сприяти росту довіри до діяльності міських урядовців як з боку громади, так і з боку бізнесу, а також сприяти ефективному управлінні земельними ресурсами.

Саме тому Західноукраїнський регіональний навчальний центр розробив проект «Підвищення прозорості та підзвітності депутатів місцевих рад у прийнятті рішень із земельних питань», в рамках якого здійснюється це видання.

Метою проекту є підвищення прозорості та підзвітності депутатів місцевих рад та виконавчих комітетів у шести містах Львівської області через запровадження прозорих уніфікованих процедур управління земельними ресурсами із застосуванням механізмів інформування та залучення громадян до процесу прийняття таких рішень.

Вищеописана діяльність реалізується в рамках проекту "Розвиток громадянського суспільства в Україні", який здійснюється Всеукраїнською громадською організацією „Комітет виборців України” та Координатором проектів ОБСЄ в Україні за фінансової підтримки Міністерства закордонних справ Данії.

Сучасну земельну реформу, яка розпочалася ще за часів попереднього державного устрою, можна охарактеризувати як стратегічно непродуману. Через відсутність стратегії розвитку земельної реформи, державне управління нею здійснювалося за принципом „куди вітер подує”.

Невизначеність державної політики щодо проведення окремих етапів сучасної земельної реформи було і є однією із перешкод до створення і налагодження чіткої і злагодженої системи державного управління у сфері використання і охорони земель.

На початкових стадіях реформування земельних відносин, основний тягар щодо реалізації державної земельної політики, законодавчо було покладено на плечі місцевих рад. І таке рішення було обґрунтованим, адже реформування масово торкалося земель населених пунктів, та земель сільськогосподарського призначення. Отже, ніхто інший, ніж ради, не володів більш детальною інформацією про місцеві умови, а відповідно, і не міг би прийняти найбільш оптимальне і виважене кінцеве рішення. Проте, в ході реформування земельних відносин на місцях було допущено масу помилок, причому як тактичного, так і системного характеру. І провину за такий стан зовсім не гоже списувати лише на представників органів місцевого самоврядування. На наш погляд, основною причиною далеко неідеальних наслідків реформування земельних відносин, було (і, мабуть, досі є!) неефективне державне управління реформою.

На місцевому рівні це виражалось у вигляді катастрофічного браку інформації щодо процедурних аспектів вирішення тих чи інших питань. За таких обставин, місцеві чиновники поступали як уміли (чи – як хотіли?). Наслідки подібної практики реформування вже сьогодні відчутні, хоча до завершальної стадії сучасної земельної реформи ще йти і йти.

Десь із середини 90-х років минулого століття до фінансування окремих заходів реформування земельних відносин в Україні долучилися міжнародні організації. За фінансової підтримки міжнародних спонсорів в Україні було реалізовано десятки пілотних проектів в ході сучасної земельної реформи.

Автори монографії мали нагоду працювати в деяких проектах в якості тренерів-експертів із питань управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Отже, зі станом реформування земельних відносин на сучасному етапі розвитку автори мали нагоду познайомитися не зі звітів чи іншої зведеної статистичної інформації, а з умов реального життя. В ході численних зустрічей на навчальних семінарах-тренінгах із представниками органів місцевого самоврядування майже всіх регіонів держави, було детально вивчено перелік та внутрішній зміст проблемних земельних питань. Відповідно, напрацьовано досить значний масив, адаптованих до конкретних місцевих умов варіантів вирішення наболілих питань.

З метою збереження і поширення інформації про напрацьовані результати та з надією, що вона когось зацікавить, ми пропонуємо своє бачення шляхів вирішення окремих питань реформування земельних відносин. Ми свідомі того, що запропоновані нами методики не є істиною в останній інстанції. Будемо вдячні всім за критичні зауваження і пропозиції щодо удосконалення запропонованих рішень для покращання результатів від їх практичної реалізації.

Згідно ст. 13 Конституції України "земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування (ОМС) в межах, визначених цією Конституцією". Імперативна 8 стаття Конституції України вказує, що в Україні визнається і діє принцип верховенства права. Конституція України має найвищу юридичну силу... Норми Конституції України є нормами прямої дії. Отже, відповідно до Конституції України органи, які представляють інтереси відповідних територіальних громад і є розпорядниками земель, а не власниками, як це більшість із них вважає.

Частина перша ст. 142 Конституції України вказує, що матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування є, зокрема, земля, що є у власності територіальної громади. Помилкове ототожнення права комунальної власності на землю з наявним правом розпорядження землями громади органом влади майже завжди приводить до помилкових висновків щодо повноважень органу, який видає відповідні розпорядчі акти, перевищення владних функцій до рівня власника земель. За звичай, такі рішення прикриваються ст. 144 Конституції України, де зазначено, що „органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території”.

Згідно п. а) ст. 12 Земельного кодексу України (ЗКУ) до повноважень рад у галузі земельних відносин належить розпорядження землями територіальних громад. При цьому, виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання щодо регулювання земельних відносин.

Закон про місцеве самоврядування в Україні містить вичерпний перелік повноважень виконавчих органів сільських, селищних та міських рад у сфері регулювання земельних відносин, до яких належить:

а) власні (самоврядні) повноваження:

- 1) підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо встановлення ставки земельного податку, розмірів плати за користування природними ресурсами, викупу (виплати), а також надання під забудову та для інших потреб земель, що перебувають у власності територіальних громад; визначення в установленому порядку розмірів відшкодувань підприємствами, установами та організаціями незалежно від форм власності за забруднення довкілля та інші екологічні збитки; встановлення платежів за користування комунальними та санітарними мережами відповідних населених пунктів;
- 2) підготовка і подання на затвердження ради проектів місцевих програм охорони довкілля, участь у підготовці загальнодержавних і регіональних програм охорони довкілля;
- 3) підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо прийняття рішень про організацію територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та інших територій, що підлягають особливій охороні; внесення пропозицій до відповідних державних органів про оголошення природних та інших об'єктів, що мають екологічну,

історичну, культурну або наукову цінність, пам'ятками природи, історії або культури, які охороняються законом;

4) справляння плати за землю;

б) делеговані повноваження:

- 1) здійснення контролю за додержанням земельного та природоохоронного законодавства, використанням і охороною земель, природних ресурсів загальнодержавного та місцевого значення, відтворенням лісів;
- 2) реєстрація суб'єктів права власності на землю; реєстрація права користування землею і договорів на оренду землі; видача документів, що посвідчують право власності і право користування землею;
- 3) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; (Підпункт 3 пункту 4) погодження питань про надання дозволу на спеціальне використання природних ресурсів загальнодержавного значення;
- 4) вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом;
- 5) вжиття необхідних заходів щодо ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій відповідно до закону, інформування про них населення, залучення в установленому законом порядку до цих робіт підприємств, установ та організацій, а також населення;
- 6) визначення території для складування, зберігання або розміщення виробничих, побутових та інших відходів відповідно до законодавства;
- 7) підготовка висновків щодо надання або вилучення в установленому законом порядку земельних ділянок, що проводиться органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування;
- 8) організація і здійснення землеустрою, погодження проектів землеустрою;
- 9) здійснення контролю за впровадженням заходів, передбачених документацією із землеустрою;
- 10) створення та забезпечення функціонування місцевих екологічних автоматизованих інформаційно-аналітичних систем, які є складовою мережі загальнодержавної екологічної автоматизованої інформаційно-аналітичної системи забезпечення доступу до екологічної інформації.

Згідно закону України „Про місцеве самоврядування в Україні” делеговані повноваження – це повноваження органів виконавчої влади, надані органам місцевого самоврядування законом, а також повноваження органів місцевого самоврядування, які передаються відповідним місцевим державним адміністраціям за рішенням районних, обласних рад.

Ст. 10 цього ж закону вказує, що „обласні та районні ради є органами місцевого самоврядування, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст, у межах повноважень, визначених Конституцією України, цим та іншими законами, а також повноважень, переданих їм сільськими, селищними, міськими радами.” Тому, делегування повноважень районними або обласними радами місцевим державним адміністраціям є вторинними, оскільки первинними носіями прав місцевого самоврядування є власне територіальні громади сіл, селищ, міст.

У наукових публікаціях ведеться полеміка щодо форм делегування повноважень. Зокрема зазначається, що однією із форм делегування повноважень може бути адміністративний договір. На можливість договірних відносин безпосередньо вказує також ст. 142 Основного Закону „Територіальні громади сіл, селищ і міст можуть об'єднувати на договірних засадах об'єкти комунальної власності, а також кошти бюджетів для виконання спільних проектів або для спільного фінансування (утримання) комунальних підприємств, організацій і установ, створювати для цього відповідні органи і

служби.” Вважаємо за доцільне рекомендувати ОМС застосовувати конструкцію цитованої конституційної норми, як найбільш оптимального варіанту поведінки, під час вирішення питання делегування повноважень.

Щодо виконання повноважень ради як власних так і делегованих, на наш погляд, законодавчо обумовлені повноваження повинні виконуватися виключно радою (її виконавчими органами). Проте якісне виконання, зокрема технічних завдань, ОМС не зможе забезпечити без створення відповідної структури (призначення фахівця, спеціаліста). Сподівання лише на „допомогу” структурних підрозділів органів державної виконавчої влади не виправдовують очікувань, оскільки останні обмежені у своїй діяльності внутрішніми вказівками та правилами вертикальної ієрархії, тому не завжди забезпечують вирішення вкрай наболілих питань із землеустрою на користь громади.

З цих підстав більшість міст давно зрозуміли цю істину і створили свій виконавчий орган (управління, відділ, спеціаліст), який здійснює всю необхідну роботу для успішного виконання повноважень ОМС у сфері землеустрою.

В додатку 1 приведено Подання міського голови (процедурно необхідний крок) по створенню нової виконавської структури, а також рішення ради про затвердження Положення про новостворений відділ (додаток 2).

Закон відносить до виключної компетенції пленарних засідань ради вирішення, відповідно до закону, питань регулювання земельних відносин. Тобто, імперативна норма унеможлиблює передачу повноважень з питань регулювання земельних відносин іншим підпорядкованим раді підрозділам, наприклад, виконавчому комітетові чи управлінню місцевої ради. Проте це не стосується підготовки відповідних документів та проектів рішень ради, котрі обов’язково затверджуються на пленарних засіданнях ради.

Згідно Основного Закону виконавчу владу в областях і районах, містах Києві та Севастополі здійснюють місцеві державні адміністрації. Місцеві державні адміністрації на відповідній території забезпечують:

- 1) виконання Конституції та законів України, актів Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів виконавчої влади;
- 2) законність і правопорядок; додержання прав і свобод громадян;
- 3) виконання державних і регіональних програм соціально-економічного та культурного розвитку, програм охорони довкілля, а в місцях компактного проживання корінних народів і національних меншин – також програм їх національно-культурного розвитку;
- 4) підготовку та виконання відповідних обласних і районних бюджетів;
- 5) звіт про виконання відповідних бюджетів та програм;
- 6) взаємодію з органами місцевого самоврядування;
- 7) реалізацію інших наданих державою, а також делегованих відповідними радами повноважень.

Щодо реалізації „інших повноважень”, оскільки Основний Закон конкретно не передбачає повноважень місцевих адміністрацій щодо розпорядження землями, закон України „Про місцеві державні адміністрації”, зокрема у ст. 21 визначає повноваження в галузі використання та охорони земель, природних ресурсів і охорони довкілля. Відповідно до п. 2 зазначеної статті місцеві державні адміністрації наділені повноваженнями „розпоряджатися землями державної власності відповідно до закону”.

Але, на наш погляд, повноваження щодо розпорядження землями не є аж такими очевидними. По-перше, зазначена норма була прийнята тільки 11.12.2003 р., хоча подібну норму містить ЗКУ, зокрема ст. 17 (Цікаво, чи в період від 10.01.2002 р. – часу набрання чинності ЗКУ і до внесення зазначених вище змін до спеціального закону, місцеві державні адміністрації

здійснювали розпорядження землями? А якщо так, то чи є правомірними їх акти у зазначений період?).

По-друге, мабуть, все-таки законодавець наділив місцеві державні адміністрації правом розпорядження землями саме державної власності, а така власність може виникнути лише після розмежування земель на державні і комунальні.

До слова, принаймні на сучасному етапі розвитку, ми не бачимо ні політичних підстав, ні економічної доцільності, ні екологічної необхідності, ні суспільної потреби здійснювати розмежування публічних земель за запропонованою відповідним законом процедурою. Україна, за Основним Законом, є унітарною державою, не гоже федералізувати її на рівні кожного села, селища, міста.

П. 12 Перехідних положень ЗКУ встановлено, що „до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, та земель, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів – відповідні органи виконавчої влади”. (Зацікавлені можуть оцінити кількість обмежень для ОМС щодо розпорядження землями, встановлених первинною редакцією п. 12 (в ред. від 25.10.2001 р.) і чинною. На наш погляд, це яскраве підтвердження не на словах, а на ділі „визнається і гарантується державою всебічного розвитку місцевого самоврядування”).

Тут доречно також згадати Постанову ВРУ від 22.09.2005 р., якою затверджені Рекомендації... за результатами парламентських слухань **„Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні”**.

Приміром, у Рекомендаціях нарешті знайшла відображення реальна картина з межами населених пунктів, де зазначено, що „невстановлені межі більшості населених пунктів, що призводить до конфліктних ситуацій при сплаті земельного податку та наданні земельних ділянок громадянам і юридичним особам”. Але ж, у такій ситуації, п. 12 Перехідних положень кодексу виглядає абсурдним. (Чи можна взагалі допускати подібне у нормах Закону?)

РОЗДІЛ 2. Території, на які розповсюджуються повноваження ради і держадміністрації

З метою хоча б часткового усунення законодавчих протиріч, ми рекомендували радам приймати рішення про встановлення територіальних меж здійснення місцевого самоврядування у сфері землеустрою. Дана пропозиція, як до речі і всі інші, не є витвором хворобливої фантазії, вона базується на нормах чинних законодавчих актів. Ми лише розвинули законодавчу норму і запропонували механізм її практичної реалізації.

Конституція України (ст.144) передбачає, що рішення ОМС є обов'язковими до виконання на відповідній території. Проте однозначного трактування поняття „відповідна територія” законодавча норма не містить. Можна лише здогадуватися, про яку саме територію йдеться у Конституції.

Отже, землі територіальних громад і адміністративно-територіальні межі – це не одне і те ж саме. Підтвердження цього можна зустріти у нормах п. 1 і п. 3 перехідних положень закону України „Про розмежування земель державної та комунальної власності”. Так, згідно п. 1 перехідних положень зазначеного закону у разі, якщо межі сіл, селищ, міст не встановлені відповідно до вимог статей 174, 175 та 176 ЗКУ, розмежування земель державної та комунальної власності проводиться органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до меж, прийнятих для обліку земель у складі державного земельного кадастру. У п. 3 перехідних положень цього ж закону встановлено, що у разі якщо межі території відповідної сільської, селищної, міської ради не встановлені відповідно до законодавства України, розмежування земель державної та комунальної власності проводиться органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування у межах їх повноважень, встановлених цим Законом, відповідно до меж, прийнятих для обліку земель у складі державного земельного кадастру.

Щодо „Положення про порядок ведення державного земельного кадастру”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 15 від 12 січня 1993 р., тут встановлено, що ведення документації державного земельного кадастру здійснюється по територіях сільських, селищних, міських, районних Рад народних депутатів, областей, Республіки Крим і України в цілому. Тобто визнається цілісна територія ради, як базового елемента адміністративного поділу держави, а не окремі території, на які штучно пошматована рада.

Відповідно до норм Постанови виписані також положення наказу № 377 від 05.11.98 р. Державного комітету статистики України „Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми NN 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)”. Наказом введена форма державної статистичної звітності N 6-зем „Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності”. Згідно зазначеного нормативного акту, звіт за формою N 6-зем складається за станом на 1 січня кожного року і включає два розділи: землі, які входять до адміністративно-територіальних одиниць (розділ перший), у тому числі окремо – в межах населених пунктів (розділ другий). Тобто, розділ перший звіту за формою N 6-зем відображає площу земель в межах ради (див.

розділ „Порядок заповнення граф першого та другого розділів форми N 6-зем наказу N 377).

Тому, ключовим питанням для підвищення ефективності управління земельними ресурсами є необхідність вирішення на державному рівні питання про встановлення територіальних меж здійснення місцевого самоврядування. Ця проблема викликана неоднозначним трактуванням на законодавчому рівні, наявності повноважень ОМС з питань розпорядження землями громади. Сюди ж можна віднести інші непорозуміння, приміром, повна невизначеність щодо меж адміністративно-територіальних утворень, при входженні одних рад в інші, невідповідність меж адміністративно-територіальних утворень фактичному стану на відповідній території та ін.

Категорійне поняття – територіальні межі здійснення місцевого самоврядування регламентоване п. 1 розпорядження КМУ № 416-р від 25 липня 2002 р. „Про схвалення Концепції Програми законодавчого забезпечення розвитку місцевого самоврядування”.

Саме це Розпорядження вказує на необхідність визначення територіальної основи місцевого самоврядування (територіальні межі здійснення місцевого самоврядування), що безпосередньо пов'язане з необхідністю реформування системи адміністративно-територіальних одиниць, оскільки існуюча організація територіального устрою, коли у межах адміністративних кордонів одних населених пунктів перебувають інші населені пункти, територіальні громади яких згідно з Конституцією України виступають самостійними суб'єктами місцевого самоврядування, не дає змоги сформувати повноцінні дієздатні територіальні громади. Це одне з визначень меж (територіальні межі здійснення місцевого самоврядування), яке існує і може використовуватись незалежно від інших визначень.

Шкода, але на перший погляд здавалося б очевидна необхідність – встановлення територіальних меж здійснення місцевого самоврядування у сфері землеустрою, подекуди зустрічає неабиякий спротив у „сильних світу цього”. Зустрічаються випадки, коли таке рішення було предметом судового розгляду. При цьому, мотивацією для судових засідань слугувала теза про нібито перевищення повноважень ради.

Проте така аргументація не витримує критики з наступного. По-перше, перевищення повноважень ради не існує, оскільки рада у своєму рішенні не зазіхає на територію іншого адміністративно-територіального утворення, тобто регулює земельні відносини виключно у межах території ради.

По-друге, даним рішенням рада не підміняє повноваження парламенту щодо встановлення юридичних меж міста (чи повноважень обласних рад по встановленню меж сіл і селищ). Наявність (чи відсутність) рішення ради „Про встановлення територіальних меж здійснення місцевого самоврядування у сфері землеустрою” ніяким чином не впливає на визначену законодавством процедуру встановлення і затвердження юридичних меж населеного пункту.

Очевидно, що за нормальних обставин фактичні межі населеного пункту мають збігатися з юридично встановленими, або знаходитися всередині цих меж. Таким чином, різниця площ у межах юридично встановлених і фактичних меж населеного пункту – це території для перспективного розвитку населеного пункту.

Проте, проведений нами моніторинг практичного стану зазначеного питання у переважній більшості регіонів держави засвідчує зовсім іншу картину: фактичні межі переважної більшості міст (за винятком одиниць, котрим пощастило в останні роки отримати таку омріяну і багато років очікувану постанову парламенту), вже давно здолали бар'єри юридично

встановлених меж. До слова. За наявності необхідного комплексу документації, деякі міста роками очікують постанову парламенту про встановлення і зміну меж міста.

А між тим, на практиці зустрічаються непоодинокі випадки, коли цілі мікрорайони міст з багатотисячним населенням розташовані за межами юридично встановлених меж. Проте виборчі ділянки там належать до міста, школи і лікарні – міські, вся інженерна інфраструктура – міська, подекуди у таких мікрорайонах утворюють окремі адміністрації, підпорядковані звісно ж місту. І це вважається звичним явищем, нікого такий стан особливо не хвилює. От тільки рішення щодо розпорядження землями у межах таких територій, місцевим радам приймати зась. Вони ж бо розташовані за межами населеного пункту, а тому, згідно припису згаданого вище п. 12 Перехідних положень ЗКУ, правом розпорядження такими землями наділені „відповідні органи виконавчої влади“.

Таким чином, розпорядчі рішення щодо земельних ділянок, розташованих де-факто у межах міста, де-юре – за межами міста, органи державної виконавчої влади та органи місцевого самоврядування приймають за принципом хто швидше встигне. Ми вважаємо, що в результаті подібної практики в першу чергу страждає місто як цілісний живий організм, що функціонує і розвивається за властивими саме для нього законами.

За ст. 3 „Європейської хартії місцевого самоврядування“ місцеве самоврядування означає право і спроможність органів місцевого самоврядування в межах закону здійснювати регулювання і управління суттєвою часткою суспільних справ, які належать до їхньої компетенції, в інтересах місцевого населення. Саме в інтересах громади, а не в супереч, пропонується приймати рішення щодо встановлення територіальних меж здійснення місцевого самоврядування.

Відповідно, до врегулювання питання на законодавчому рівні ради не мають іншого виходу, як приймати рішення „Про встановлення територіальних меж здійснення місцевого самоврядування у сфері землеустрою“. Такий підхід забезпечить реалізацію на практиці створення і налагодження належного функціонування єдиного центру управління територіальними ресурсами міста.

Наша пропозиція не виключає можливості залучення представників органів державної виконавчої влади до роботи над проектами управлінських рішень. Проте прийняття кінцевого рішення і повна відповідальність за нього перед громадою має належати єдиному центру управління містом. На наш погляд, найкраще із цими функціями можуть впоратися самі територіальні громади та створені ними органи місцевого самоврядування.

Ми далекі від думки, що наша пропозиція є найкращим варіантом вирішення проблеми, але замовчування її може мати значно гірші наслідки. Зазначене рішення в першу чергу направлене на подолання негативних наслідків у сфері управління землями на відповідній території шляхом встановлення територіальних меж здійснення місцевого самоврядування у сфері землеустрою конкретною самоврядною громадою (див. додаток 3).

Земельні відносини – це врегульовані нормами земельного законодавства суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землями. Земельні відносини виникають, змінюються та припиняються на основі правових норм. Сторони земельних відносин наділені юридичною рівністю, суб'єктивними правами і обов'язками з метою забезпечення прав власності на землі, раціонального та невиснажливого використання і охорони земель.

Суб'єктний склад учасників земельних відносин включає фізичні та юридичні особи, причому юридичні особи як приватного так і публічного права. Вони відрізняються один від одного за обсягом правомочностей. Обсяг прав і повноважень органів влади як учасника земельних відносин, визначаються Конституцією та законами України.

Місцеве самоврядування є правом територіальної громади – жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста – самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Саме ці вимоги мають лежати в основі розробки місцевої політики реформування і розвитку земельних відносин. У числі основних принципів діяльності місцевого самоврядування доцільно виділити:

- законність – точне, суворе і повне дотримання вимог Конституції України, законодавчих та інших нормативних актів, які регулюють земельні відносини;
- рівноправність – забезпечення захисту прав та інтересів всіх фізичних і юридичних осіб, створення однакових умов при набутті ними права власності або користування земельною ділянкою та їх реалізації, рівноправний розвиток всіх форм власності на землю;
- добровільність – свобода реалізації фізичними і юридичними особами своїх прав на власність або користування земельною ділянкою;
- гласність – доступність інформації, відкритість і прозорість всіх процедур щодо надання у власність чи користування земельних ділянок, право громадськості на участь у цих процесах;
- змагальність – максимальне використання конкурентних способів надання у власність чи передачі у користування вільних земельних ділянок;
- ефективність – забезпечення ефективного та раціонального господарювання та використання земельних ділянок, поліпшення довкілля та охорони земель.

Основними цілями реформування по управлінню землями повинно стати:

- задоволення інтересів територіальної громади за допомогою найбільш ефективного землекористування та передачі або набуття нею земельних ділянок у власність, користування;
- сприяння фізичним і юридичним особам у реалізації їх прав власності (оренди) на земельні ділянки усіх категорій для подальшого їх використання у підприємницькій та інших видах діяльності;
- забезпечення рівності всіх форм власності на земельні ділянки усіх категорій як основи формування багатокладної економіки міста;
- поліпшення інвестиційного клімату в економіці міста, інвестиційної та

кредитної привабливості підприємств шляхом продажу земельних ділянок (прав оренди) усіх категорій, надання пільг для новостворюваних підприємств;

- збільшення доходів міського бюджету за рахунок надходження коштів від продажу земельних ділянок (прав оренди) усіх категорій, забезпечення вільного обігу цих земельних ділянок на ринку та прав на них;
- забезпечення повного обліку земель, їх власників і користувачів, раціонального та ефективного використання земельних ділянок;
- підвищення ролі соціальних та екологічних пріоритетів у використанні землі.

Для успішного реформування управління землями насамперед, необхідно для себе, для громади, зрозуміти і зробити певні заключення хоча б по цих 10 мінімальним напрямкам розвитку:

1. Ґрунтуючись на висновках аналізу місцевої ситуації, формалізувати наступні можливі напрями розвитку: Яким повинно бути ефективне використання земельних ресурсів міста? Які основні проблеми використання земельних ресурсів у місті? Чи були спроби вирішити ці проблеми? До чого вони призвели і чому? Які існують варіанти вирішення даних проблем?
2. Створити передумови (здійснити заходи організаційні, адміністративні, соціальні) для реалізації в повному обсязі головної функції діяльності ОМС у частині самостійного і самодостатнього управління та розпорядження землями на користь громади міста без назойливої опіки інших структур (державних агенцій, кадастрових центрів).
3. Перейти від ситуативного характеру управління земельними ресурсами (по факту вчинених дій) до планового та прогнозованого з врахування довгострокових перспектив та розгляду і економічної обґрунтованості усіх можливих форм управління та концепції (плану) розвитку міста, в тому числі його земельно-ресурсного та інфраструктурного потенціалу і відповідною адаптацією місцевої нормативно-правової бази.
4. Розробити програму та план використання земельних ресурсів міста з урахуванням різних форм власності, користування та умов використання, цільового призначення, функціонального використання.
5. Встановити із врахуванням місцевих особливостей, пріоритетні напрями здійснення ОМС повноважень ефективного управління земельними ресурсами, можливі шляхи реформування системи управління земельними ресурсами з метою підвищення ефективності використання земель, створення відкритого та доступного для громадського контролю механізму регулювання процедурою управління землями за для забезпечення сприятливого інвестиційного клімату в земельних питаннях для інвесторів, що створюють нові робочі місця.
6. Сформувати прозорі та зрозумілі вимоги та правила поведінки зацікавлених сторін при розгляді питань щодо надання (передачі) земельних ділянок, резервування земель для соціальних потреб міста.
7. Встановити із врахуванням місцевих особливостей, та підготувати нові місцеві вимоги для всіх суб'єктів господарювання у сфері справляння плати за землі, інвентаризації земель, всебічного та оперативного обліку землі, реєстрації прав володіння та користування земельними ділянками на території ради, розширити напрями легального надходження коштів від землекористування та їх використання, вдосконалити механізми повного залучення земель при нарахуванні

- коштів у місцевий бюджет (повернення втрат за минулі роки) із врахуванням специфіки міста (порядок перерозподілу та поділу земель міста за категоріями згідно цільового призначення, механізми встановлення, юридичного оформлення та державної реєстрації сервітутів (сервітутного землекористування), суперфіцію.
8. Встановити із врахуванням місцевих особливостей та підготувати розпорядчі акти і здійснити їх супровід включно до практичного впровадження з питань регулювання плати за землю в межах прибудинкових територій, процедури припинення права власності (користування) земельними ділянками, аналіз поступлень коштів та відшкодування збитків місцевому бюджету за фактичне використання земель, у тому числі за тимчасове зайняття земельної ділянки, процедуру вирішення проблеми стосовно злісних неплатників. Підготувати проекти розпорядчих актів із питань реформування системи управління у справлянні плати за землі.
 9. Розробити проекти розпорядчих актів та впровадити їх із врахуванням місцевих особливостей практичного застосування з питань нормативно-правового регулювання орендних відносин у частині їх спрощення, уточнення положень типового договору оренди земельних ділянок (істотні та інші суттєві умови, що регулюють договірні відносини), порядку укладання договорів оренди в тижневий термін, процедури поновлення та розірвання договорів оренди. Обґрунтувати необхідність і розробити концептуальні підходи до регулювання орендних відносин шляхом прийняття відповідного Положення або внесення змін до діючого щодо формування ринково-обґрунтованих та соціально справедливих, ставок орендної плати.
 10. Визначити, з врахуванням місцевих специфіки, доцільності залучення земельних ділянок до ринкового обігу, впровадження ринкових механізмів управління земельними ресурсами при відчуженні земель, при підготовці ділянок до продажу (викупу), корегування експертної оцінки земельних ділянок, адаптацію вимог щодо технічної документації, необхідної для продажу (викупу) земельних ділянок, встановити регулятивні (обов'язкові) функції ОМС щодо ринкового обігу земель і визначення мінімальних цін продажу з аукціону та коригування цін викупу, усунути зайві кроки у підготовці земельних ділянок до аукціону (конкурсу). Підготувати проекти розпорядчих актів різних варіантів для впровадження по індивідуально визначених випадків продажу (викупу) земельних ділянок.

РОЗДІЛ 4. Забезпечення прав громадян на землю

Важливим елементом зміни земельних відносин в Україні є забезпечення безперешкодного доступу громадян до земельних ресурсів та гарантування прав власності на землю. Конституція України гарантує кожному громадянину України право на землю (ст. 14). Це право громадяни реалізують у процесі безоплатної приватизації землі. Крім того, громадяни мають право придбати земельні ділянки у власність за грошові кошти або орендувати їх без обмежень.

Приватизація – найпоширеніший спосіб набуття громадянами права власності на землю. Вона здійснюється шляхом передачі їм земельних ділянок із земель державної та комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) прийняття спадщини;
- ґ) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

- а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених ЗКУ.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених ЗКУ, провадиться один раз по кожному виду використання. Згідно з першою частиною ст. 121 ЗКУ. Кожний громадянин України має право на безоплатну передачу йому земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- а) для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;
- б) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара;
- в) для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара;

- г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, у селищах – не більше 0,15 гектара, у містах – не більше 0,10 гектара;
- г') для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;
- д) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Варто наголосити, що Кодекс визначає максимальні норми безоплатної приватизації, тобто площа ділянки, приватизованої громадянином, може бути значно менша, ніж максимальна площа, проте більшої площі земельна ділянка не може бути безоплатно приватизована.

У випадку приватизації земельної ділянки одним із подружжя, наприклад, чоловіком, дружина не втрачає права на безоплатну приватизацію, але приватизовані ними ділянки за нормами сімейного законодавства України вважатимуться їх спільною власністю.

Органами, які на сьогодні приймають рішення про передачу громадянам земель у власність, є: у містах, селищах і селах – місцеві ради, а за межами населених пунктів – державні районні адміністрації.

Нагадаємо, що відмову місцевої ради або районної державної адміністрації надати земельну ділянку у власність можна оскаржити до місцевого суду за місцем розташування земельної ділянки або суб'єкта владних повноважень, в залежності, що оскаржується.

Чинним ЗКУ запроваджено інститут набувальної давності на земельну ділянку. Громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Але розмір цієї земельної ділянки не може перевищувати норм, наведених вище.

На жаль норми ЗКУ не містять вказівки на початок перебігу строків набувальної давності. У п. 8 перехідних та прикінцевих положень Цивільного кодексу України (ЦКУ) зазначено, що перебіг строків про набувальну давність „поширюються також на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності цим Кодексом”.

Важливо зазначити, що приписами норм ст. 344 ЦКУ встановлено, що порядок набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом, тобто нормами ЗКУ. При цьому зазначено, що право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, ... набувається за рішенням суду.

Коротко розглянемо порядок отримання земельної ділянки для різної мети. Приватизація земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян відбувається в декілька етапів.

I Етап „Отримання рішення ради про передачу земельної ділянки у власність”

Громадяни України, зацікавлені у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у їх користуванні, або яка була раніше надана їм у користування подають заяву до _____кої міської ради. У заяві вказується місце розташування та розмір земельної ділянки, а також мета її використання.

До заяви про приватизацію додаються технічні матеріали та документи, що підтверджують (обґрунтовують) розмір, призначення та місце розташування земельної ділянки; документ, підтверджуючий право власності на будівлю. В залежності від умов приватизації до заяви буде додаватися наступний перелік документів:

Відділ земельних ресурсів _____кої міської ради (далі відділ земельних ресурсів) аналізує подану заявником заяву на предмет законності. У випадку неподання громадянином до заяви передбаченого переліку документів, відділ земельних ресурсів у письмовій формі надає йому відповідь та строк для усунення недоліків. Якщо у встановлений строк недоліки не будуть усунуті заявником, відділ земельних ресурсів повертає йому подані документи з поясненням про можливість повторного звернення. У разі відсутності зауважень, відділ земельних ресурсів готує проект рішення _____кої міської ради про передачу безоплатно земельної ділянки громадянину у власність.

Підготовлений проект рішення подається на розгляд уповноваженої постійної комісії _____кої міської ради (далі комісія). Комісія опрацьовує поданий проект рішення та виносить його на пленарне засідання _____кої міської ради для прийняття рішення.

II Етап „Виготовлення державного акту на право власності на земельну ділянку”

Після прийняття рішення _____кої міської ради про передачу земельної ділянки у власність громадянин звертається до землевпорядної організації, яка діє згідно відповідної ліцензії на землевпорядні роботи, та укладає договір на виготовлення технічної документації зі складання державного акту на право власності на земельну ділянку.

Землевпорядною організацією – виконавцем робіт, здійснюється перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та складання акту з описом межових знаків земельної ділянки. Акт складається в трьох примірниках, підписується власником земельної ділянки, представником міської ради, виконавцем робіт та представником відділу земельних ресурсів м. _____ у _____ій області. Один примірник акту додається до технічної документації, другий – передається виконавцю робіт, третій – надається власнику земельної ділянки. Власник земельної ділянки попереджається про відповідальність за порушення чи знищення межових знаків. Після перенесення меж земельної ділянки в натуру здійснюється виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю – державного акту на право власності на земельну ділянку.

Після виготовлення (заповнення бланку) державного акту на право власності на земельну ділянку в 2-х примірниках, акт підписується органом, який прийняв рішення про передачу (надання) земельної ділянки у власність та відділом земельних ресурсів м. _____ у _____ій області та передається в державне підприємство „Центр державного земельного кадастру при Державному агентстві земельних ресурсів України” (далі Центр ДЗК) для державної реєстрації. Після державної реєстрації один примірник державного акту надається громадянину.

Для полегшення роботи ОМС в частині створення відповідного положення та порядку приватизації подаємо в додатках 4, 5, розроблений авторами, Порядок набуття права власності на землю громадянами та

Порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами, які при необхідності без значних зусиль адаптуються до місцевих умов та специфіки відносин.

Приватизація земельних ділянок громадянами для будівництва індивідуального гаража, для індивідуального дачного будівництва, для ведення садівництва здійснюється в такому ж порядку і може відбуватися одночасно з приватизацією ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку.

В разі якщо площа земельної ділянки перевищує встановлені норми безоплатної приватизації, на етапі виготовлення кадастрового плану землепорядна організація зобов'язана проінформувати громадянина про можливість безоплатної приватизації земельної ділянки площею не більше гранично встановлених норм та можливість отримати у власність частину земельної ділянки, яка перевищує норму, на підставі цивільно-правової угоди, або набути право користування на умовах оренди. У такому випадку кадастровий план виготовляється землепорядною організацією лише на земельну ділянку з максимально передбаченою для здійснення безоплатної приватизації землі площею.

Щодо терміну „всі землепорядні роботи“, які мають відношення до виготовлення державного акту, закон передбачає дві стандартні ситуації:

- 1) Громадянин приватизує ділянку, якою він вже користується. У цьому випадку місцева рада дає дозвіл на приватизацію і виготовлення державного акту на підставі заяви громадянина та технічних матеріалів і документів, що підтверджують розмір ділянки (це щонайменше матеріали кадастрової зйомки, вартість здійснення якої становить 200-500 гривень, в залежності від конкретних умов).
- 2) Громадянин приватизує ділянку, яка ще не перебуває в його користуванні. У цьому випадку місцева рада спочатку дає дозвіл на виготовлення проекту відведення, потім відповідні служби надають свої висновки щодо проекту, і лише на підставі проекту та висновків місцева рада дає дозвіл на приватизацію і виготовлення державного акту (вартість послуги коливається у межах 1,5...2,0 тис. грн.).

Законом України „Про землеустрій“ встановлено, що державний акт на право власності на землю складається на підставі технічної документації, в яку входять наступні документи:

- а) пояснювальна записка;
- б) технічне завдання на складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку;
- в) копія заяви фізичної особи;
- г) матеріали польових геодезичних робіт і план земельної ділянки, складений за результатами кадастрової зйомки;
- г') рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання або передачу земельної ділянки у власність або надання в користування, у тому числі на умовах оренди;
- д) акт прийому-передачі межових знаків на зберігання;
- е) акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;
- є) кадастровий план земельної ділянки;
- ж) перелік обмежень прав на земельну ділянку і наявні земельні сервітути.

Громадянин, який бажає приватизувати земельну ділянку, що знаходиться у його користуванні, має подати заяву до міської ради за місцем розташування ділянки. Розгляд заяв громадян про приватизацію відповідних земельних ділянок органами виконавчої влади та місцевого самоврядування здійснюється за приналежністю (наявністю) права розпорядження цими землями. У межах встановлених норм приватизація здійснюється безоплатно.

Відповідно до частини другої ст. 118 ЗКУ рішення органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок мають прийматися у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір цих ділянок. Такими технічними матеріалами можуть бути схеми розташування земельної ділянки, план-проект розміщення будівлі, а документами – державний акт на право постійного землекористування, довідки про реєстрацію договору тимчасового або орендного землекористування, витяги із земельно-шнурових і погосподарських книг місцевих рад. Підготовка та надання технічних матеріалів і необхідних документів є обов'язком громадянина. Органи влади безпосередньо приймають рішення про приватизацію земельних ділянок, вони є постійно діючими органами, тому для розгляду заяв громадян та прийняття рішень щодо приватизації земельних ділянок у місячний строк немає часових перешкод.

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, садівництва, будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації подають заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри та мета використання ділянки.

У разі згоди зазначених органів на передачу земельної ділянки у власність громадянам вони дають дозвіл на розробку проекту її відведення. У частині сьомій ст. 118 та інших нормах ЗКУ зазначено, що кодекс визначає певний порядок передачі земельних ділянок у власність, який поширюється і на безоплатну приватизацію земельних ділянок громадянами.

Розробка проекту відведення земельної ділянки є складним техніко-юридичним заходом. Тому земельне законодавство передбачає його виконання щодо розробки проектів землеустрою спеціалізованими організаціями, які мають відповідні дозволи (ліцензії). Ними можуть бути науково-дослідні та проектні інститути, їх філії та інші підрозділи. Надання їм відповідних дозволів та ліцензування їх діяльності здійснюються в порядку, передбаченому законодавством. Про наявність у таких організацій дозволу або ліцензії на проектування відведення земельних ділянок зазначається в проектній документації. При розробці проектів землеустрою спеціалізовані організації керуються державними стандартами та нормативами, а також регіональними місцевими правилами використання та забудови земельних ділянок.

Чинний ЗКУ передбачає підготовку проектів відведення земельних

ділянок за рахунок замовників, але не передбачає строків розробки проекту відведення земельної ділянки. Вони визначаються угодою між замовником та виконавцем.

Погодження проекту відведення земельної ділянки є важливою стадією його підготовки, яка не зводиться до виконання формальних вимог закону та має істотне значення для здійснення всієї процедури землеустрою. Тому згідно з частиною дев'ятою ст. 118 ЗКУ цей проект погоджується з органом по земельних ресурсах, природоохоронними і санітарно-епідеміологічними органами, органом архітектури та подається на розгляд відповідної місцевої державної адміністрації або до органу місцевого самоврядування. Таке погодження є обов'язковим, форма погодження – письмовий висновок про погодження. Наведений перелік державних органів, які в обов'язковому порядку погоджують проект відведення землі, є вичерпним.

Однак, у деяких випадках виникає необхідність у погодженні проекту з іншими державними органами, а також суміжними підприємствами, установами та організаціями. Залежно від правового статусу та основного цільового призначення земельної ділянки, яка відводиться, такими органами виконавчої влади можуть бути, наприклад, органи управління водним або лісовим господарством.

Особливою формою погодження проекту відведення земельної ділянки є підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу). Це віднесено до компетенції відповідних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. Такі висновки передують розробці проекту відведення землі, оскільки без них немає жодних гарантій на успішне виконання проекту і тому замовляти та розробляти його стає неабияким ризиком.

Розроблений та погоджений проект відведення земельної ділянки подається на розгляд до відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування. Відповідно до частини десятої ст. 118 ЗКУ районна, Київська чи Севастопольська міська державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада у місячний строк розглядає проект відведення та приймає рішення про передачу земельної ділянки у власність.

Розгляд проекту відведення земельної ділянки та прийняття рішення про її передачу у власність – самостійна стадія процесу землевпорядкування. Згідно з п. в) частини першої ст. 186 ЗКУ проекти відведення земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності затверджуються органами виконавчої влади або місцевого самоврядування, які надають і вилучають їх. Зазначені органи можуть затвердити проект відведення земельної ділянки і прийняти рішення про її передачу або відхилити його.

Згідно з частиною одинадцятою ст. 118 ЗКУ у разі відмови органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду, питання вирішується в судовому порядку.

У главі 25 Земельного кодексу, присвяченій вирішенню земельних спорів, суд визначено як орган, наділений повноваженнями вирішувати їх. У частині другій ст. 158 Земельного кодексу наведено перелік спорів, які розглядаються виключно судом. До цього переліку не включено земельні спори про відмову в передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви громадянина органами виконавчої влади чи місцевого

самоврядування без розгляду. Тому зазначені спори можна вважати особливими. Адже при цьому в правовому розумінні земельну ділянку ще не передано у власність, а тому й немає спору про конкретний об'єкт права власності. Заявнику залишається оскаржувати дії суб'єкта владних повноважень з підстав залишення заяви без розгляду або ухвалення рішення про відмову в передачі земельної ділянки у власність з підстав порушення конституційних прав заявника на передачу йому земельної ділянки у власність.

Характер діяльності або бездіяльності органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо розгляду заяв громадян та порядок прийняття рішень про відмову в передачі земельних ділянок у власність мало відрізняється від розгляду та ухвалення рішень з інших питань, тому такі питання підлягають судовому розгляду в порядку провадження у справах, що виникають з адміністративно-правових відносин, зокрема розгляду скарг громадян на рішення, дії або бездіяльність органів влади, юридичних чи посадових осіб у сфері управлінської діяльності. Умови і порядок розгляду таких справ, а також процесуальні права та обов'язки сторін передбачені у відповідних розділах, главах та нормах кодексу адміністративного судочинства та Цивільного кодексу України. Для оскарження дій або бездіяльності органів виконавчої влади та місцевого самоврядування в судовому порядку, а також визнання права власності на землю авторами розроблено типові форми позовних заяв (додатки 19, 20), які подаються до суду в разі не вирішення клопотань заявника.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок передбачений ст. 118 ЗКУ, згідно якої громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідної районної державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельної ділянки приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

Таким чином, законодавець однією з достатніх умов приватизації земельної ділянки передбачив користування нею до моменту звернення громадянина до уповноваженого органу для прийняття рішення щодо приватизації земельної ділянки. Одночасно, передбачено конкретний строк розгляду звернення громадянина, що згідно частини другої ст. 118 ЗКУ не повинен перевищувати один місяць.

Іншим самостійним об'єктом реалізації безоплатної передачі земельної ділянки у власність є одержання земельної ділянки із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України. При цьому слід зазначити, що працівниками територіальних органів земельних ресурсів та їх керівництвом реалізація права безоплатної передачі шляхом одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах передбачених норм помилково вважається як приватизація земельної ділянки.

Як зрозуміло з наведених положень, це окремі самостійні норми безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадянам. При одержанні земельної ділянки із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації громадянин подає заяву до відповідної райдержадміністрації або сільської, селищної, міської ради за

місцезнаходженням земельної ділянки, при цьому зазначивши бажані розміри земельної ділянки, що не перевищують норм безоплатної передачі та вказується мета її використання. Орган, до якого звернувся громадянин, розглядає заяву, а при передачі земельної ділянки фермерському господарству – також висновки конкурсної комісії, і в разі згоди на передачу земельної ділянки у власність надає дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо її відведення. Після встановленого погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, він підлягає розгляду органом, що прийняв рішення про згоду на передачу земельної ділянки у власність.

На відміну від приватизації, процедура одержання земельної ділянки із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації не передбачає попереднього користування земельною ділянкою громадянином. Однак, обумовлює необхідність розроблення відповідної землевпорядної документації у вигляді проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її розгляд органом, що приймає рішення про передачу земельної ділянки у власність.

Після прийняття рішення відповідним органом про передачу у власність земельної ділянки, розробляється технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку. Поширена також практика складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які посвідчують право на земельну ділянку.

Безоплатна передача земельної ділянки у власність громадян є реалізацією конституційного права громадян на землю та являє собою доступний та ефективний шлях набуття громадянами права власності на земельні ділянки з метою реалізації прав та інтересів, задоволення власних потреб.

Відповідно до частин другої та третьої ст. 26 Закону України № 858-ІУ від 22.05.03 р. „Про землеустрій” розробниками документації із землеустрою є юридичні та фізичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону. Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

При розробці технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку проводиться комплекс топографо-геодезичних робіт з прив'язкою меж земельних ділянок до державної геодезичної мережі та оформлення бланків державних актів на право власності на земельні ділянки. Виконання вказаних робіт проводиться за кошти громадян на підставі укладеного договору з визначенням терміну та вартості зазначених робіт.

Вартість робіт з виготовлення державних актів на право власності на земельні ділянки обумовлюється договором на підставі кошторису, укладеним між громадянином і виконавцем робіт.

З метою впорядкування та зменшення розмірів плати, яка стягується за виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельні ділянки та на виконання п. 21 додатку до Постанови Кабінету Міністрів України від 25.12.96 р. № 1548 „Про встановлення повноважень органів виконавчої влади та виконавчих органів

міських рад щодо врегулювання цін (тарифів) Держкомземом України прийнято наказ „Про затвердження граничних розмірів плати з виконання землевпорядних робіт” № 264 від 12.08.04 р., який погоджено з Міністерством економіки та Міністерством фінансів України та зареєстрований у Міністерстві юстиції України за № 1042/9641 від 20.08.04 р.

Зазначеним наказом передбачено граничний розмір плати за виконання землевпорядних робіт у разі безоплатної передачі громадянам України земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), для індивідуального дачного будівництва – не більше 156 грн. (без податку на додану вартість).

Крім того, замовник окремо оплачує наступні послуги:

- вартість отримання координат вихідних пунктів державної геодезичної мережі;
- транспортування до об'єкта роботи і у зворотному напрямку спеціального обладнання та інструментів;
- витрати на проведення необов'язкової державної експертизи;
- державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку.

4.1. Безоплатна передача земельних ділянок у власність юридичним особам

Безоплатно у власність можуть передаватись земельні ділянки житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним, садівничим та дачним кооперативам, а також об'єднанням власників багатопверхових житлових будинків (Осбб), сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, крім державних і комунальних. При цьому на землі сільськогосподарського призначення право власності на землю цих підприємств може набуватися шляхом внесення до статутного фонду земельних ділянок їх засновників (частини другої ст. 28 ЗКУ).

При передачі у власність земель кооперативам діють загальні принципи земельного законодавства – кожному бажаному власнику дачного будинку, гаражу, садової ділянки надати у власність (особисту) землі, всі інші землі надати юридичній особі – кооперативу. Для Осбб загальні принципи передачі землі не діють, тут юридичній особі передається земельна ділянка незалежно від того, чи входять у цю юридичну особу всі квартири (їх власники, наймачі), чи ні. Тобто, у випадку Осбб порушені всі принципи земельного законодавства щодо передачі земель у власність.

Всі інші юридичні особи можуть набувати право власності на землю цих підприємств шляхом придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.

РОЗДІЛ 5. Орендні відносини у сфері землеустрою

Частиною першою ст. 2 закону України „Про оренду землі” визначено, що відносини, пов’язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них. Встановлено, що орендарі набувають права оренди на земельні ділянки на підставах і в порядку, передбачених чинним законодавством та договором оренди землі.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Тобто, в оренду можна передавати земельну ділянку для будь-якої діяльності, не забороненої законами України. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем (частина друга ст. 124 ЗКУ).

Об’єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб України, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальній власності), держави. Особа, яка бажає отримати земельну ділянку в оренду із земель державної або комунальної власності, подає до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки заяву (клопотання). У разі згоди орендодавця передати земельну ділянку в оренду сторони укладають договір оренди землі.

У разі надходження двох або більше заяв (клопотань) на оренду однієї і тієї ж земельної ділянки, що перебуває в державній або комунальній власності, відповідні органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування проводять аукціон або конкурс щодо набуття права оренди земельної ділянки, якщо законом не встановлено інший порядок. (Законом України „Про державний бюджет України на 2008 рік” встановлено, що „набуття права оренди на земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється виключно на аукціонах”).

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджена Постановою КМУ № 220 від 3 березня 2004 р. Чинним законодавством встановлено, що типова форма договору являє собою нормативний акт, тому сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати та уточнювати його умови.

Законом встановлені істотні умови договору оренди землі, тобто ті умови, що обов’язково має містити договір. Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених законом є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним. Істотними умовами договору оренди землі є:

- об’єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її

- несплату;
- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін.

Крім того, законом також встановлений перелік необхідної технічної документації, яка є невід'ємною частиною договору оренди землі. Перелік містить:

- план або схему земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених цим законодавством.

Передача земельної ділянки, межі якої визначено в натурі (на місцевості), в оренду без зміни її цільового призначення здійснюється без розроблення проекту її відведення. У разі зміни цільового призначення земельної ділянки надання її в оренду здійснюється за проектом відведення в порядку, встановленому законодавством.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди. Якщо ж договором не було передбачено можливості передачі орендованої земельної ділянки в суборенду, орендар набуває таке право лише за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, то вважається, що така згода орендарем отримана і орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду. При цьому, умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально та без альтернативно підлягає державній реєстрації.

За користування земельною ділянкою орендар сплачує орендну плату. Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Однак, орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі. Внесення орендної плати оформлюється письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи. У разі визнання у судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається. (Законом України „Про державний бюджет України на 2008 рік” встановлено, що „річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності не може бути меншою:

- для земель сільськогосподарського призначення – розміру земельного

податку;

- для інших категорій земель – трикратного розміру земельного податку.

Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 12 відсотків їх нормативної грошової оцінки. Але у разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлений більший розмір орендної плати”).

Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку. Зокрема, він має право на відшкодування збитків, яких зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі.

До збитків законодавець відносить фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права (розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних); доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

Важливо наголосити, що у разі здійснення орендарем за письмовою згодою орендодавця поліпшення орендованої земельної ділянки за власний рахунок орендодавець зобов'язаний компенсувати витрати на її поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди. Але здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню. При цьому орендар вправі залишити за собою здійснені ним за власний рахунок вигоди від поліпшення орендованої земельної ділянки, якщо ці поліпшення можуть бути відокремлені без заподіяння шкоди земельній ділянці.

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний лише за рішенням суду. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інші умови непередбачені законодавством або самим договором.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих же ж умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. Невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.

Договір оренди землі припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, або засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, які спільно використовували орендовану земельну ділянку від подальшого виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря.

Після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той же ж строк і на тих же ж умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням.

У додатку 7 наведене положення про аукціонний продаж права власності та права оренди земельних ділянок

Авторами також розроблено рішення ради „Про передачу земельних ділянок в оренду для встановлення малих архітектурних форм” (далі – МАФ) без зміни категорії земель за одним рішенням ради і без розроблення проекту відведення. Типове рішення приведене в додатку 8.

Щодо пересувних МАФ, рекламоносіїв, яток, палаток, лотків і т.п. то автори не рекомендують надавати землі класичними методами і завантажувати без потреби ОМС, цей шлях занадто довгий, дорогий і економічно затратний і т.п. Є випробуваний інший спосіб – шляхом передачі окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності. В додатку 9 приведено рішення „Про затвердження Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності”.

У всіх розпорядчих рішеннях, як індивідуальних так і загальних, необхідно обов'язково прописувати одну важливу норму:

При наявності заборгованості за фактичне землекористування за попередні роки землекористувачам укласти з _____кою міською радою угоду про її погашення. Відповідальним за укладання угод про відшкодування збитків призначити відділ _____.

Нормами чинних Земельного та Цивільного кодексів України регламентовано право користування чужою земельною ділянкою (іншими природними ресурсами), котре ще з часів римського права носить назву сервітут. Земельний сервітут – право на обмежене платне користування чужою земельною ділянкою, може бути встановлений в тому випадку, коли іншим способом не можна забезпечити права користування земельною ділянкою. При цьому, сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій юридичній чи фізичній особі, яка не є ні землекористувачем, ні землевласником.

Як ЗКУ (ст. 99), так і ЦКУ (ст. 404) регламентовані історично сформовані класичні види земельних сервітутів, але ні земельне, ні цивільне законодавство не містить вичерпного переліку видів земельних сервітутів. І це правильно, адже в ході розвитку суспільства постійно виникають нові правовідносини, котрі необхідно охопити рамками законодавчого регулювання. Загально відомим є те, що навіть не зовсім досконало нормативно врегульовані суспільні відносини наносять значно менше шкоди, аніж неврегульовані зовсім.

Відповідно до закону України „Про плату за землю”, використання землі в Україні є платним. Об’єктом плати є окрема земельна ділянка – частина території з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами.

Та чи завжди є можливість встановити фактичному землекористувачу межі земельної ділянки, і чи кожний фактичний землекористувач має хоч якісь оформлені юридичні права на неї? Аналіз фактичного стану використання земельних ресурсів міста не дозволяє дати ствердну відповідь. Для прикладу зупинимося лише на деяких моментах цієї проблеми.

Сьогодні значного поширення набула практика використання вбудовано-прибудованих приміщень в багатоквартирних житлових будинках різного роду структурами, котрі є фактичними землекористувачами частини прибудинкової території – ідеальної чи реальної частки. Ми не рекомендуємо піддавати прибудинкову територію поділу, та виділяти в натурі межі ідеальної чи реальної частки (хоча встановлена раніше законодавча заборона щодо цього на сьогодні не діє). Оскільки межі частки не встановлюють в натурі, відповідно частку неможливо передати в оренду, а отже дії щодо укладання договорів оренди на земельні ділянки під приміщеннями у багатоквартирних будинках є неправомірними.

Проте, законодавство не забороняє, на підставі угоди, встановити земельний сервітут на ідеальну чи реальну частку. Отже, угода про сервітут (сервітутне землекористування), з однієї сторони юридично врегульовує законність права землекористування, з іншої – дає підстави залучити фактичного землекористувача до плати за землю.

Сервітутне землекористування можна з успіхом використовувати і в інших випадках, коли неможливо, або недоцільно вилучати земельну

ділянку (чи її частину) в одного землевласника (землекористувача) і надавати її іншому.

Обов'язок у відповідності до закону кожного сплачувати податки і збори, які у даному випадку поступають у місцевий бюджет і використовуються для задоволення потреб усієї громади, у тому числі і тих її членів, які уникають сплати.

На жаль, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, до основних повноважень якого віднесено підготовку пропозицій при формуванні державної політики у галузі земельних відносин, свої пропозиції щодо вирішення порушеного нами питання не оприлюднює. Натомість, прагнення пошуку шляхів вирішення неврегульованих законодавством питань, наражається на активний спротив з різних сторін.

Так в одному із протестів прокурора на рішення ради про встановлення плати за сервітутне землекористування, поряд з іншим, зазначено, що „з аналізу ст. 101 Земельного кодексу України випливає, що земельні сервітуту не можуть виступати самостійним предметом угод”, а тому рада не вправі зобов'язувати фактичних землекористувачів до укладання таких угод, та ще й вимагати вносити плату за землю.

Іншим документом рекомендовано вирішувати питання щодо користування земельною ділянкою (частиною прибудинкової території) у договорі оренди приміщення відповідно до ст. 796 Цивільного кодексу України. Тут, однак, не пояснюють, яким чином проводити розщеплення коштів на бюджетних рахунках, та яким чином поступати у випадку, коли частину приміщення (квартиру у багатоквартирному будинку) приватизовано?

В одній із скарг, адресованій Держкомзему України, в котрій оскаржується „Положення про порядок визначення плати за земельний сервітут” стверджується, що „надання сервітуту не власнику і не користувачу земельної ділянки суперечить ст. 98 Земельного кодексу України”. При цьому, автор скарги, викладеної на декількох сторінках, ні словом не обмовився про Цивільний кодекс України, зокрема, про його главу 32.

Проте, аналіз практичного досвіду вирішення питання щодо сервітутного землекористування засвідчує, що в суспільній свідомості поступово утверджується думка про необхідність внесення плати за право обмеженого користування чужою земельною ділянкою на правах земельного сервітуту, як цього і вимагає закон України „Про плату за землю”.

Це позитивний момент, оскільки кожен із наведених нами прикладів у тій чи іншій мірі торкався якраз плати за користування земельною ділянкою на правах земельного сервітуту. На мій погляд, рада не повинна досліджувати теорію питання може чи ні земельний сервітут виступати самостійним предметом угод, проте рада зобов'язана всіх фактичних землекористувачів залучити до плати за землю, тому, що: по-перше, це законодавчо обумовлене повноваження ради, по-друге, це кошти місцевого бюджету. Обов'язок же наглядових і контролюючих органів не перешкоджати, а сприяти радам у їх зусиллях наповнити місцеві бюджети.

Враховуючи викладене, автори розробили та ввели нове поняття „сервітутне землекористування”, яке є одним із видів „інші сервітуту” (ст. 99 ЗКУ). Оформлення права сервітутного землекористування

відбувається шляхом укладання цивільно-правових угод. Використання землі на праві сервітутного землекористування для вирішення питання плати за землю не вимагає формування та виділення земельної ділянки в натурі. Крім того, сервітутне землекористування дозволяє успішно вирішувати питання щодо юридичного статусу землекористувача. Сервітутне землекористування вже понад 5 років успішно використовується в багатьох містах України і застосовуватися в таких випадках:

1. неможливості показу меж ділянки в натурі;
2. неможливості або недоцільності поділу земельної ділянки на частки;
3. недоцільності вилучення від основного землекористувача маленької частинки ділянки для її оформлення за іншим землекористувачем;
4. при законодавчій забороні поділу ділянок (прибудинкова територія) на добровільних засадах.

В додатках 10, 11 приведені типові форми сервітутної угоди для фізичних і для юридичних осіб, які можна адаптувати для кожного міста.

Дуже привабливими є нові норми, введені в главі 16-1 ЗКУ щодо користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Права на такі види користування чужою земельною ділянкою виникають на підставі цивільно-правової угоди (договору) між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою (її частиною) для таких потреб, або на підставі заповіту.

На відміну від сервітутів право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування (частина друга ст. 102-1 ЗКУ). Таким чином, емфітевзис і суперфіцій прирівнюється до права, близького до права власності на земельну ділянку, але без передачі землекористувачеві права власності.

Нижче наведені окремі положення законодавчого регулювання права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Суперфіцій може бути встановлений на визначений або на невизначений строк. При цьому власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею, а в окремих випадках право на одержання частки від доходу землекористувача.

Право забудови може бути передано та обтяжено, наприклад, іпотекою, поземельним боргом або іншими речовими правами. Але ці речові права обтяжують тільки саме право забудови, а не земельну ділянку. Суперфіцій, на рівні інших речових прав, підлягає державній реєстрації.

Враховуючи перспективу практичного застосування суперфіцію, законодавець деталізує як права власника земельної ділянки, так і землекористувача. Так, при переході права власності на земельну ділянку до іншої особи, обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою залишається без змін. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди).

У разі припинення права користування земельною ділянкою для забудови, власник земельної ділянки та власник будівлі (споруди)

визначають правові наслідки такого припинення. Якщо домовленості не буде досягнуто, власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування.

Проте, якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, дана вимога не задовольняється. Спир з підстав припинення права користування земельною ділянкою вирішують в судовому порядку. Суд може постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Платне використання земель, відшкодування збитків бюджету, заподіяних тимчасовим зайняттям земельних ділянок

На землях міст, які становлять лише 2 відсотки загальної площі держави, зосереджено $\frac{3}{4}$ основних промислово-виробничих фондів і проживає дві третіх населення. Значна частина міських бюджетів в останні роки поповнюються за рахунок поступлень плати за землі. У країнах з ринковою економікою розвиток міста проходить у значній мірі за рахунок земельної ренти, яка є основою вартості землі. Тому найскладнішим і найважливішим завданням є організація максимально ефективного використання міських земель шляхом оптимізації землекористування і, відповідно, збільшення створюваної ними ренти.

У міських бюджетах платежі за землю за своєю величиною займають друге місце після суми прибуткового податку з громадян. Враховуючи важливість плати за користування землею у формуванні місцевого бюджету, і що саме з нею пов'язаний основний спектр економічних проблем, які виникають між бізнесом і владою у сфері земельних відносин, проведення реформування відносин неминуче.

Міська земля, абсолютна нерухомість, об'єкт власності громади, який приносить постійний дохід, має певні особливості, які характеризуються:

- привабливістю, потенційним ростом цін;
- ризиком і невизначеністю;
- особливою земельною політикою і гнучкими умовами фінансування.

Тому, основними напрямками реформування земельних відносин, які б дозволили виконати завдання в повному об'ємі в частині платного використання земель мають бути:

- максимальне забезпечення суцільного по площі використання земельних ділянок шляхом їх юридичного оформлення у власність чи оренду;
- запровадження системи вивчення попиту та пропозиції у земельних ділянках усіх категорій, забезпечення розвитку менеджменту ринку землі;
- вдосконалення економічних, правових засад механізму функціонування та регулювання ринку землі, впровадження та реалізація механізмів регулювання ринку землі і земельних відносин,

які забезпечували б узгодження приватних, громадських, державних інтересів;

- створення інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання ринку землі, регулювання земельних відносин у цій сфері;
- забезпечення повного обліку земель міста, їх інвентаризації залежно від їх власників чи землекористувачів, видів, площ, функціонального призначення та використання;
- запровадження та ефективне використання правових та економічних механізмів вилучення земельних ділянок у їх власників чи землекористувачів, котрі використовують ділянки не за призначенням, або взагалі їх не використовують, або не вносять тривалий час плату за землю, або за інших підстав, передбачених законодавством України;
- вироблення програми та пакету місцевих нормативних документів, які б у рамках чинного законодавства дали можливість спростити, вдосконалити та зробити прозорим порядок і механізми передачі земельних ділянок у власність чи користування, їх вилучення.

Відповідно до ст. 13 Закону України „Про плату за землю” підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру, що ведеться уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Плата за землю зараховується до доходів загального фонду місцевих бюджетів згідно зі статтями 64, 66, 69 Бюджетного кодексу України, які набрали чинності з 1 січня 2002 р. Кошти від плати за землю не мають цільового використання і використовуються у порядку, встановленому відповідними радами при затвердженні їх бюджетів.

Контроль за поступленням земельного податку і орендної плати законом покладено на державну податкову службу. Відповідно до ст. 2 Закону України „Про державну податкову службу в Україні” від 04.12.90 р. № 509-XII одним із завдань органів державної податкової служби є роз’яснення законодавства з питань оподаткування серед платників податків.

Право на оренду земельної ділянки, відповідно і обов’язок щодо орендної плати, виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. Знаючи ці положення законодавства суб’єкти підприємницької діяльності не горять бажанням юридично оформити свої стосунки з власником землі в більшості випадків через значне зростання орендної плати в порівнянні із земельним податком та бюрократичної тяганини і додаткових витрат. Набагато вигіднішим є не звертатися до відповідного органу, а сплачувати земельний податок, ніж оббивати пороги влади і добитися набагато більшої орендної плати.

Адміністративна система створює більш вигідні умови для порушників земельного законодавства, ніж для законослухняних суб’єктів. Як подолати це явище?

Відсутність документа (чи відверте небажання його оформлення), що посвідчує право власності або користування земельною ділянкою, не може бути підставою для несплати за користування землею. Проте підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру. Отже, для того, щоб податкова служба мала юридичну підставу для нарахування плати за землю, необхідно, щонайменше, ввести фактичне

землекористування в поле даних державного земельного кадастру. Варіантів вирішення питання є декілька.

На державному рівні пропагується шлях повної інвентаризації земель. Але практика засвідчує, що матеріали інвентаризації земель міст правдиво відтворюють ситуацію по землекористувачах у проміжку часу не більше двох років. Приміром, з досвіду проведених робіт по інвентаризації земель міста Львова відомо, що інвентаризація дала змогу суттєво покращити тільки облік земель, який до цього взагалі не вівся в розрізі землекористувачів та землевласників. Прямої залежності наявності матеріалів інвентаризації і надходжень від плати за землю практично не існує.

Тому авторами запропонований інший підхід до вирішення цієї проблеми. Оскільки плата за землю є суттєвим джерелом поповнення місцевого бюджету, відповідно несплата за користування землями може бути теоретично переведена в інший вид платежів, і трактуватися як недопоступлення коштів в бюджет (місцевий і державний). Таким чином, у фактичного землекористувача формується заборгованість платежів до бюджету, а не по платі за землю.

При наявності будівель, споруд на ділянці, відшкодування збитків бюджету виникає з моменту придбання нерухомості (його створення). Саме про таку практику вирішення спорів, пов'язаних зі сплатою земельного податку, повідомлено арбітражні суди України у пункті 3 оглядового листа Вищого арбітражного суду України від 7.02.2000 р. № 01-8/48 „Про деякі питання вирішення спорів за участю податкових органів”.

Порядок стягнення збитків місцевому бюджету, заподіяних тимчасовим зайняттям земельних ділянок фізичними та юридичними особами, а відповідно і неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок, регулює Постанова КМУ № 284 від 19 квітня 1993 р. (зі змінами і доповненнями).

Запропонований нормативним актом порядок, який автори дещо специфічно використали, дає можливість розраховувати втрати бюджету по статті плата за землю за фактичне використання земельної ділянки протягом необмеженого строку (навіть 10-15 років, що минули). Такої змоги немає при класичному розумінні плати за землі, оскільки закон регламентує стягнення за попередній період виключно лише земельний податок.

Крім того, з метою недопущення у подальшому формування заборгованості по платі за землю, ми пропонуємо, щоб з моменту прийняття рішення (ухвали) і до часу видачі документа на право землекористування (землевласність) користувач (власник) сплачував за окремою угодою місцевій міській раді втрати від недоотримання коштів за користування ділянкою. Розміри втрат нараховують ОМС. Підставою для відшкодування втрат місцевому бюджету є окрема угода.

Рішення ОМС з цього приводу, про створення комісії (додаток 12) та про нарахування боргу, приведено в п. 6 додатку 13 в дещо скритій формі, але сьогодні це можна робити значно доступніше і відкрито.

Типові угоди про відшкодування збитків місцевому бюджету для фізичних та юридичних осіб також приведені в додатках 14, 15.

Порушена проблема вже майже два десятиліття чекає на врегулювання нормою законодавчого акта, але у 2007 р. КМУ спромігся прийняти

Постанову (№ 963 від 25 липня 2007 р.) „Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу“. Згідно п. 7 методики розрахунок розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, проводиться інспекціями Мінприроди або Державною інспекцією з контролю за використанням і охороною земель та її територіальними органами. Розміру шкоди, заподіяної юридичним та фізичним особам, – територіальними органами Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель. Підставою для нарахування шкоди є матеріали обстежень земельних ділянок, проведених відповідно до Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів.

Відповідно, кошти за самовільне зайняття земельних ділянок будуть поступати не на рахунки тих бюджетів, які визначені законодавством. Ми вважаємо, що ОМС під силу виконати роботи щодо нарахування та відшкодування недопоступлених коштів до місцевого бюджету. Рекомендуємо використовувати запропонований нами і висвітлений вище метод відшкодування збитків бюджету за договорами, поданих в додатках 14, 15.

Продаж земельних ділянок

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування державні органи приватизації, відповідно до повноважень, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності громадянам та юридичним особам, які мають право на набуття земельних ділянок у власність, а також іноземним державам (частина перша ст. 127 ЗКУ). Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам здійснюється на конкурентних засадах (аукціон, конкурс), крім викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок, в яких відсутні акції (частки, паї), що належать державі (частина друга ст. 127 ЗКУ).

Процедурні питання підготовки земельної ділянки до продажу та порядок продажу земель детально викладено у ЗКУ (ст. 128-130, 134-138).

Законом України „Про державний бюджет України на 2008 рік“ встановлено, що Земельні ділянки державної або комунальної власності, призначені для продажу суб'єктам підприємницької діяльності, підлягають продажу на конкурентних засадах (земельні торги). Земельні торги проводяться у формі аукціону. Земельна ділянка...виставляється на земельні торги після... визначення її стартової ціни, яка не може бути нижчою оцінки земельної ділянки за цінами, що склалися на земельних аукціонах у відповідному населеному пункті або районі населеного пункту.

Технологія формування ціни викупу земельних ділянок

До прийняття цього положення рада також регулювала ціну викупу,

але в досить дивний спосіб, підвищуючі коефіцієнти брались „зі стелі“, тобто, в залежності хто до кого і як підійшов.

Згідно чинного земельного законодавства, одним із шляхів набуття права власності на земельну ділянку, визначено придбання її за договором купівлі-продажу. ЗКУ передбачено, що продаж земельних ділянок державної та комунальної власності здійснюється на конкурентних засадах на земельних торгах, котрі проводяться у формі аукціону або конкурсу. Проте, у випадку, коли на земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна, що перебуває у приватній власності, власник нерухомого майна має право викупити земельну ділянку, на якій це майно розташоване.

ЗКУ регламентовано при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок використовувати експертну грошову оцінку. Отже, ціна викупу земельної ділянки визначається незалежним експертом, як імовірна ціна купівлі-продажу на дату оцінки.

Практичний досвід засвідчує, що в силу низки обставин як об'єктивного так і суб'єктивного характеру, вартість земельної ділянки, визначена експертним шляхом, не завжди відображає реальний стан ринку земель, навіть за умови його зародкового стану. Часто-густо величина експертної оцінки заледве досягає річної чи півторарічної орендної плати за ту ж земельну ділянку.

Основний недолік такого порядку продажу – невідображення можливості власника (уповноваженої особи) впливати на ціну продажу. Тобто, законодавець заздалегідь заклав норму закону, при якій власник майна не впливає на формування ціни власного майна, а тільки зобов'язаний погодитись і дати згоду на продаж землі при її викупі.

Враховуючи норми ст. 233 Кримінального кодексу України та реальний стан відносин у цьому напрямку продаж, кількістю порушень та відкритих кримінальних справ, стає зрозумілим, що встановлення справедливої, ринкової ціни продажу земельної ділянки є не правом ради (адміністрації), а її обов'язком.

Оскільки в органах місцевого самоврядування не завжди є кваліфіковані фахівці, котрі могли б дати фахову рецензію виготовленого звіту з експертної оцінки, сесія ради без коментарів відмовляється надати дозвіл на викуп земельної ділянки фактично за безцінь, що породжує низку неприємних наслідків. З однієї сторони, це гальмує розвиток ринку земель, з іншої – не зовсім законно, оскільки особою, що виявила бажання викупу земельної ділянки, формально дотримані всі процедурні вимоги.

З метою мінімізації наведених негативних проявів, ми пропонуємо органам місцевого самоврядування (особливо це стосується міст, оскільки тут вартість територіальних ресурсів досить висока) розробити і затвердити „Положення про встановлення цін викупу земельних ділянок“. З часу прийняття такого Положення рада цілком легітимно, на законних підставах зможе регулювати ціну викупу земельних ділянок, шляхом встановлення підвищуючих поправочних коефіцієнтів K до експертної грошової оцінки.

(Для подолання недоліків законодавства у сфері продаж Львівська міська рада ще у 2003 р. прийняла рішення (додаток 16) про регулювання ціни продажу земель шляхом застосування підвищуючих коефіцієнтів до експертної вартості з врахуванням містобудівної привабливості, коефіцієнта співвідношення незабудованої частини ділянки до забудованої, за вплив

складових економічних, соціальних, адміністративних та фіскальних факторів. Підвищуючий коефіцієнт до експертної оцінки, вперше в Україні вираховувався за методикою, розробленою авторами підручника, і затвердженого відповідним рішенням як Положення „Про встановлення коефіцієнтів до цін викупу земельних ділянок” (додаток 17).)

Підґрунтям для застосування підвищуючого коефіцієнта до грошової експертної оцінки є неврахування (неадекватне врахування) експертом низки факторів (економічних, соціальних, адміністративних, психологічних, процедурних (історія земельної ділянки), фіскальних тощо), що суттєво впливають на ринкову вартість конкретної земельної ділянки. Якщо перелічені вище фактори враховані і визначена експертом вартість земельної ділянки співвідноситься з фактичними цінами на реальному ринку, сесія ради, розглянувши такий звіт, може прийняти рішення про затвердження ціни викупу земельної ділянки без коригування її величини.

Величину підвищуючого поправочного коефіцієнта K обчислюють за залежністю:

$$K = \frac{C_p}{C_e}, \quad (1)$$

де C_p – розрахункова ціна земельної ділянки, C_e – експертна оцінка.

Розрахункова ціна C_p для повністю (умовно) забудованої земельної ділянки формується як сума орендної плати за користування земельною ділянкою протягом встановленої кількості n років. Встановлюючи величину n кількості років орендної плати, сесія ради має врахувати низку факторів, характерних саме для даної територіальної громади. В числі найвагоміших можна виділити: адміністративний статус населеного пункту, рівень ділової активності, наявність неосвоєних територіальних ресурсів у місті, інші фактори, характерні для конкретного міста. Перелік зазначених факторів, залежно від ступеня диференціації, може складати від декількох до десятків позицій, однак на практиці доцільно обмежити їх кількість, або згрупувати таким чином, щоб вони дійсно відображали реальну ситуацію з однієї сторони, з іншої – не ускладнювали процедуру їх застосування. Для прикладу, депутати Львівської міської ради прийняли рішення, що для Львова C_p прирівнюється до суми 5-річної орендної плати для комерції, і 10-річної – для іншого функціонального використання.*

Для зручності обчислень та підвищення рівня прозорості діяльності влади, доцільно зробити розрахунок і звести в окрему таблицю (за наведеним зразком) значення базової ціни викупу B_c повністю (умовно) забудованої земельної ділянки. В наведеній таблиці, залежно від місця розташування земельної ділянки в розрізі економіко-планувальних зон, розраховані ціни викупу одного квадратного метра повністю (умовно) забудованої земельної ділянки (сума орендної плати за 5 років для комерції, за 10 років – для іншого

* Порядок нарахування орендної плати встановлений прийнятим сесією міської ради Положенням про оренду земельних ділянок, в якому розроблені ставки орендної плати в розрізі економіко-планувальних зон для різного функціонального використання. Тому, в даній публікації, автори не торкаються методики формування орендної плати, хоча це питання також доволі актуальне і потребує усестороннього наукового обґрунтування та нормативного врегулювання. Щонайменше, під час розрахунку базової вартості орендної плати у конкретній економіко-планувальній зоні, необхідно враховувати коефіцієнт впливу суміжних зон. В ідеальному випадку основою для встановлення орендної плати на всі землі мала би слугувати регулярна модель території міста, заснована як на грошовій так і на економічній оцінці земель.

функціонального використання.

Базова ціна викупу $B_{ц}$ одного метра кв. ділянки.(в гривнях) зразок таблиці

Номер зони	комерція	промисловість	житло	транспорт	громадські	технічна інфраструктура	рекреація
1	125.24	108.21	90.17	72.14	63.12	58.61	45.09
2	145.85	126.01	105.01	84.01	73.51	68.26	52.51
:	:	:	:	:	:	:	:
74	24.83	21.46	17.88	14.30	12.52	11.62	8.94
75	34.87	30.13	25.11	20.09	26.45	16.32	12.56

Таким чином C_p для повністю (умовно) забудованої земельної ділянки визначається як добуток $B_{ц}$ на площу $S_{з.д}$ земельної ділянки:

$$C_p = B_{ц} \cdot S_{з.д} \cdot (2)$$

Розрахунок ціни викупу неповністю забудованих (облаштованих) земельних ділянок має визначатися окремо для забудованої частини земельної ділянки $S_{з.аб}$ і незабудованої $S_{нез.аб}$, оскільки цінність незабудованої частини земельної ділянки, завдяки можливості її освоєння, значно вища. Нами пропонується в такому випадку обчислювати середнє вагове значення поправки $\Pi_{сер.ваг.}$, за допомогою якого коригують величину n – сумарну кількість років орендної плати, що в кінцевому результаті формує величину C_p , тобто ціну викупу земельної ділянки.

$$\Pi_{сер.ваг.} = \frac{1}{n} \cdot \left[\frac{n \cdot P_{з.аб} + \left(n + \frac{S_{нез.аб}}{S_{з.аб}} \right) \cdot P_{нез.аб}}{P_{з.аб} + P_{нез.аб}} \right], (3)$$

де $P_{з.аб}$ – вага для забудованої частини земельної ділянки, прирівнюється до одиниці; $P_{нез.аб}$ – вага для незабудованої частини земельної ділянки, прирівнюється до частки від ділення площ незабудованої $S_{нез.аб}$ на забудовану

$S_{з.аб}$ частини земельної ділянки; $\frac{S_{нез.аб}}{S_{з.аб}}$ – відношення площ незабудованої і забудованої частин земельної ділянки, що виражається в роках орендної плати.

З урахуванням (3), розрахункову ціну викупу неповністю забудованої (облаштованої) земельної ділянки обчислюють за залежністю:

$$C_p = \Pi_{сер.ваг.} \cdot B_{ц} \cdot S_{з.д} \cdot (4)$$

З метою диференціації визначення розрахункової ціни викупу конкретної земельної ділянки в залежність (3) можна ввести інші уточнюючі параметри, однак число їх також доцільно обмежити, наприклад, за вагою впливу на вартість земельної ділянки. У числі одного із уточнюючих параметрів ми пропонуємо враховувати містобудівну привабливість території $МП$. Вагу впливу уточнюючих параметрів можна визначати різними методами, наприклад, в бальній системі шляхом анкетування, або на основі експертних висновків чи висновків (заключення) управління архітектури і містобудування. Для прикладу, якщо прийнята 10-бальна шкала визначення впливу $МП$, то

вважають, що значення $МП$ – 5 балів не справляє впливу на величину $P_{сер.ваг}$, і, відповідно, це значення приймають за 0 шкали. Більша або менша кількість балів із відповідним знаком враховується для визначення $P_{сер.ваг}$. Уточнюючі параметри, як і співвідношення площ, виражають у певних термінах орендної плати (наприклад, у роках, півріччі, кварталі, місяцях – залежно від ступеня впливу того чи іншого параметра на вартість земельної ділянки). З урахуванням уточнюючих параметрів $P_{сер.ваг}^{уточн.}$ обчислюють за залежністю:

$$P_{сер.ваг}^{уточн.} = \frac{1}{n} \cdot \left[\frac{n \cdot P_{заб.} + \left(n + \frac{S_{незаб.}}{S_{заб.}} + МП \right) \cdot P_{незаб.}}{P_{заб.} + P_{незаб.}} \right], \quad (5)$$

де $МП$ – містобудівна привабливість території, виражена в балах, що прирівнюються до однорічної орендної плати. Значення $P_{сер.ваг}^{уточн.}$ використовують в залежності (4) замість значення $P_{сер.ваг}$.

Таким чином, мінімальна вартість викупу земельної ділянки встановлюється на рівні 5-річної орендної плати за функцією використання комерція, і 10-річної – за іншими функціями використання, але запропонована методика дозволяє враховувати також і інші специфічні особливості земельної ділянки, що визначають її цінність, і, без сумніву, мають бути враховані в ціні викупу.

З метою підтримки певної сфери діяльності можна передбачити деякі пільги щодо ціни викупу земельної ділянки. Так Львівська міська рада для підтримки товаровиробників, за умови створення передбаченої планом соціально-економічного розвитку територій кількості робочих місць, встановила пільги для покупців земельних ділянок за функцією використання землі промисловості. Під час визначення розрахункової ціни викупу земельної ділянки площею більше 20 Га, величина сумарної кількості років орендної плати встановлюється 5 років (тобто в 2 рази меншою), відповідно від 15 Га до 20 Га – 6 років, від 5 Га до 10 Га – 7 років, від 3 Га до 5 Га – 8 років, до 3 Га – 9 років.

Запропонована методика для встановлення ціни викупу земельної ділянки є універсальною. Її можна застосовувати як у цілому, згідно наведених вище викладок, так і у частковому варіанті. Тобто, для невеликих населених пунктів з незначним ступенем розвитком ринку земель, можна застосовувати лише залежності (1), (2). Проте середні, а особливо великі міста, потребують більш детальної диференціації, тобто очевидна необхідність застосування залежностей (3), а в окремих випадках і (4).

Додаток 1. Збірник типових документів, що регламентують діяльність Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин при міській раді

1. 1. Пропозиція міського голови щодо утворення місцевого органу по земельних ресурсах - управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

1. 2. Рішення Сесії міської ради «Про затвердження Положення про Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин»

1.3. Додаток до рішення міської ради

Положення про Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

1. 4. Додаток до рішення міської ради

Повноваження місцевого органу по земельних ресурсах - Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

Додаток 2. Рішення міської ради «Про встановлення територіальних меж здійснення місцевого самоврядування у сфері землеустрою на території X міської ради».

Додаток 3. Типові положення про набуття прав на земельну ділянку.

3.1. Порядок набуття права власності на землю громадянами

3.2. Приватизація земельних ділянок громадянами України для будівництва та обслуговування жилих будинків і господарських будівель, гаражного і дачного будівництва та ведення садівництва

3.3. Одержання громадянам безоплатно у власність для будівництва і обслуговування жилих будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), ведення садівництва, індивідуального дачного та гаражного будівництва (за проектом відводу)

3.4. Переоформлення на нового власника приватизованої земельної ділянки без зміни цільового призначення.

3.5. Додаток до рішення Сесії міської ради про Порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами.

Додаток 4. Приклади типових документів при організації роботи земельних конкурсів

4.1. Рішення Сесії міської ради X «Про затвердження Положення про організацію та проведення земельних конкурсів і складу конкурсної комісії»

4.2. Додаток № 1 до Рішення сесії «Положення про організацію та проведення конкурсів з продажу земельних ділянок, які належать до комунальної власності м. X»

4.3. Додаток № 2 до Рішення сесії «Про склад комісії з продажу земельних ділянок у м. X шляхом земельних конкурсів»

Додаток 5. Типове Положення «Про організацію, проведення та оформлення купівлі-продажу у власність або надання в оренду земельних ділянок у м. X»

Додаток 6. Типові документи, що регламентують встановлення малих архітектурних форм

6.1. Ухвала сесії міської ради м. X «Про передачу в короткострокову

оренду земельних ділянок у м. Х для встановлення малих архітектурних форм»

6.2. Рішення виконкому «Про затвердження Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності»

6.3. Додаток № 1 до Рішення виконкому «Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності»

6.4. Додаток 2 до Рішення виконкому «Методика розрахунку вартості окремих конструктивних елементів благоустрою і розміру орендної плати за розміщення на них пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності».

6.5. Додаток № 3 до Рішення Виконкому «Взірець Договору на право тимчасового користування окремими Конструктивними елементами благоустрою комунальної власності на умовах оренди для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності».

Додаток 7. Зразки документів, що регламентують сервітутні відносини в сфері землекористування.

7.1. Рішення виконкому «Про розмір плати за сервітутне землекористування, відшкодування втрат від недоотримання коштів за використання земель у м. Х»

7.2. Зразок Угоди на встановлення земельного сервітуту

7.3. Зразок Розрахунку плати за встановлення земельного сервітуту

Додаток 8. Зразки документів, що регламентують процедуру погашення (стягнення) боргів за фактичне землекористування

8.1. Рішення виконкому «Про утворення комісії з питань визначення та погашення боргу перед бюджетом з орендної плати за землю у м. Х».

8.2. Візірець Угоди про відшкодування збитків від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування суб'єктом господарювання

8.3. Розрахунок суми відшкодування збитків від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування

Додаток 9. Приклади чинних документів, що регулюють питання землекористування

9.1. Ухвала Сесії Львівської міської ради № 335 від 10.04.2003 «Про регулювання цін викупу земельних ділянок у м. Львові»

9.2. Додаток до Ухвали № 335 від 10.04.2003– Положення «Про встановлення коефіцієнтів до цін викупу земельних ділянок»

9.3. Ухвала Сесії Львівської міської ради № 1795 від 30.09.2004 «Про продаж МПП „Фірма „Авто люкс“ земельної ділянки на вул. Кульпарківській, 151 у м. Львові»

9.4. Договір купівлі-продажу земельної ділянки, яка підлягає приватизації шляхом викупу, площею 0,3 га. для обслуговування кінотеатру у м. Золочів, пл. Вічева, 1.

9.5. Позовна заява «Про спонукання до вчинення дій»

9.6. Позовна заява «Про визнання права власності (користування)»

1. 1. Пропозиція міського голови щодо утворення місцевого органу по земельних ресурсах - управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

1. 2. Рішення Сесії міської ради «Про затвердження Положення про Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин»

1.3. Додаток до рішення міської ради

Положення про Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

1. 4. Додаток до рішення міської ради

Повноваження місцевого органу по земельних ресурсах - Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

1.1. Пропозиція щодо утворення місцевого органу по земельних ресурсах - управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

Для виконання повноважень X міської ради в галузі земельних відносин у відповідності до ст. 12 Земельного кодексу України та у відповідності до ст. 33 закону Про місцеве самоврядування в Україні, до відання якої належать:

- а) розпорядження землями територіальних громад;
- б) передача, надання, вилучення земельних ділянок;
- г) викуп земельних ділянок для суспільних потреб;
- д) організація землеустрою;
- е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- є) здійснення контролю за використанням та охороною земель;
- ж) обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- з) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок;
- и) встановлення та зміна меж районів міста;
- і) інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;
- ї) вирішення земельних спорів та інших питань у галузі земельних відносин;
- й) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею; встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок; складання проектів відведення земельних ділянок;
- к) складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;

а також:

- л) організація і ведення земельно-кадастрової документації та справляння плати за землю;
- м) реєстрація суб'єктів права власності на землю; реєстрація права користування землею і договорів оренди землі; видача документів, що посвідчують право власності і право користування землею;
- н) здійснення контролю за додержанням земельного та природоохоронного законодавства, використанням і охороною земель, природних ресурсів;

пропоную створити місцевий орган по земельних ресурсах – Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин замість Управління земельних ресурсів, яке було затверджене в структурі виконкому.

Міський голова _____

1.2. Рішення X міської ради «Про затвердження Положення про Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин»

У відповідності до Конституції України, Законів України „Про місцеве самоврядування в Україні“, „Про службу в органах місцевого самоврядування“, „Про землеустрій“, Земельного кодексу України, враховуючи Рішення X міської ради від хх хх хх р. „Про загальну структуру виконавчих органів міської ради, апарату міської ради та її виконкому та їх чисельність“, міська рада X

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Положення про місцевий орган по земельних ресурсах – Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин, додається.
2. Покласти на Управління повноваження організатора продажу земельних ділянок, прав оренди на усі землі в межах м. X, крім земель приватної власності.
3. Виконавчому комітету прийняти рішення „Про організаційно-фінансове забезпечення продажу земельних ділянок, права оренди“.
4. Управлінню земельних ресурсів:
 - підготувати рішення ради „Про визначення уповноваженого органу (організатора) міської ради з проведення конкурсів (аукціонів)...“;
 - відкрити рахунок „Суми за дорученнями“ для забезпечення виконання повноважень в частині продажу земельних ділянок, прав оренди.
5. Організаційному відділу підготувати рішення ради по вилученню повноважень, які покладені на відділ земельних ресурсів в:
 - Положенні про відділ комунального майна;
 - Положенні про відділ містобудування та архітектури.
6. Контроль за виконанням рішення ради покласти на постійну комісію міської ради з питань містобудування, земельних відносин.

Секретар ради

1.3. Додаток до рішення міської ради

Положення про Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

1. Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин (далі-Управління) є виконавчим органом Х міської ради, підзвітним і підконтрольним міській раді, підпорядкованим Виконавчому комітету, міському голові.
2. Управління у своїй діяльності керується Конституцією, Земельним кодексом України та законами України, актами Президента України і Кабінету Міністрів України, актами центральних органів виконавчої влади, рішеннями Хмиської ради і Виконавчого комітету, розпорядженнями міського голови та положенням про нього.
3. Управління у межах своєї компетенції:
 - a) бере участь у реалізації політики органу місцевого самоврядування у сфері землеустрою, у галузі земельних відносин;
 - b) здійснює у встановленому порядку підготовку розпорядчих актів щодо відання землями міста, у межах, визначених міською радою та її Виконавчим комітетом, управляє майном, що є у підпорядкуванні відділу;
 - c) виконує відповідно до законодавства контрольно-наглядові функції, здійснює самоврядний контроль у галузі земельних відносин на території ради;
 - d) виконує регулятивні функції щодо фізичних та юридичних осіб у сфері землеустрою;
 - e) узагальнює практику застосування законодавства на місцевому рівні, розробляє пропозиції щодо її вдосконалення і вносить проекти відповідних регуляторних актів на розгляд міської ради (міського голови), Виконавчого комітету міської ради;
 - f) готує матеріали для укладення договорів оренди земельних ділянок, договорів купівлі-продажу, попередньо погоджує договори оренди, договори сервітуту, договори сервітутного користування, договорів суперфіцію;
 - g) готує, погоджує необхідні матеріали та документи, що обґрунтовують місце розташування, розмір та цільове призначення земельних ділянок для прийняття розпорядчих актів;
 - h) готує, погоджує пропозиції, з врахуванням експертної оцінки земельних ділянок, ціни продажу (викупу) для їх затвердження радою;
 - i) готує висновки щодо вилучення (викупу) та передачі (надання) земельних ділянок, здійснює інші функції, що впливають із покладених на нього завдань та повноважень.
4. Відділ має право:
 - залучати спеціалістів органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій (за погодженням з їх керівниками) для розгляду питань, що належать до його компетенції;
 - здійснювати контроль, проводити перевірки, інспекції та аналітичну роботу з питань, що належать до його компетенції;
 - одержувати у встановленому порядку від державних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств,

установ та організацій інформацію, необхідну для виконання покладених на нього завдань;

- скликати у встановленому порядку наради з питань, які належать до його компетенції.

5. Управління видає накази організаційно-розпорядчого характеру.

6. Управління очолює начальник, який призначається на посаду та звільняється з посади міським головою, у порядку визначеному законодавством.

7. Начальник відділу:

здійснює керівництво діяльністю Управління, несе персональну відповідальність перед міською радою, міським головою, Виконавчим комітетом за виконання покладених на Управління завдань;

призначає на посади та звільняє з посад службовців та обслуговуючий персонал;

визначає міру відповідальності заступників керівника Управління та керівників структурних підрозділів Управління;

подає подання щодо притягнення до дисциплінарної відповідальності керівників структурних підрозділів та інших працівників Управління;

підписує видані у межах компетенції накази Управління, організовує перевірку їх виконання;

затверджує положення про структурні підрозділи Управління;

здійснює інші повноваження, передбачені законодавством та цим положенням;

виконує доручення, вказівки міського голови, міської ради, Виконавчого комітету, заступників міського голови, керуючого справами виконкому.

8. Начальник Управління має заступника, які призначаються на посаду та звільняються з посади міським головою.

Статус працівників Управління визначається Законом України „Про службу в органах місцевого самоврядування” та посадовими інструкціями, що затверджуються керівником відділу.

9. В Управлінні може створюватися колегія (як дорадчий орган) у складі начальника відділу, його посадових осіб, наукових працівників та спеціалістів, експертів в галузі земельних відносин інших (сторонніх) підприємств, установ, організацій, об'єднань. Склад колегії затверджує начальник відділу. Рішення колегії вводяться в дію наказами відділу.

10. Структуру Управління затверджує Виконавчий комітет. Управлінню, за рішенням Виконавчого комітету, можуть підпорядковуватися комунальні підприємства відповідного профілю (кадастрові центри, бюро).

11. Штатний розпис, кошторис Управління, затверджується Виконавчим комітетом.

12. Управління утримується за рахунок бюджетних коштів, затверджених у встановленому порядку.

13. Оплата праці працівників Управління проводиться в порядку, визначеному Законом України „Про службу в органах місцевого самоврядування”.

14. Управління є юридичною особою, має самостійний баланс, рахунки в установах банків, печатку із зображенням Державного Герба України і своїм найменуванням, печатку і штампи для здійснення діловодства, інші реквізити.

15. Управління може набувати майнових та немайнових прав та обов'язків, представляти власні інтереси в судових та інших органах, розпоряджатися коштами в межах затверджених напрямків витрат.

16. Ліквідація та реорганізація Управління проводиться міською радою за поданням міського голови у порядку, встановленому чинним законодавством.

1.4. Додаток до рішення міської ради

Повноваження місцевого органу по земельних ресурсах - Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

1. Бере участь у нарадах з питань формування та реалізації політики міської ради та її виконавчих органів у галузі земельних відносин і організації землеустрою.

2. Готує проекти рішень _____ої міської ради по земельних питаннях, розпорядженню землями територіальної громади, про зупинення рішень та дій, що суперечать чинному законодавству у сфері регулювання земельних відносин, про вжиття заходів щодо недопущення знецінення земельних ресурсів міста.

3. Готує проекти рішень Виконавчого комітету з питань землеустрою та регулювання земельних відносин, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

4. Готує інформаційні довідки по протестах (поданнях, постановках) прокурора, по інших спірних питаннях у сфері землеустрою.

5. Розглядає звернення юридичних та фізичних осіб, адресовані міській раді, міському голові, готує відповіді за підписом начальника відділу та надсилає їх заявникам у терміни встановленні чинним законодавством.

6. Готує матеріали для тимчасової заборони (зупинення) використання земель громадянами та юридичними особами, у випадку порушення ними вимог земельного законодавства, у тому числі для подання цих матеріалів у прокуратуру, міліцію, суди.

7. Представляє інтереси громади за дорученням міського голови у судових спрах в межах компетенції.

8. Готує пропозицій до проекту міського бюджету з ціллю забезпечення виконання завдань та функцій у сфері землеустрою.

9. Готує розпорядчі акти з питань:

- розпорядження землями територіальних громад, в т.ч. на виконання рішень суду;
- передачі земельних ділянок у власність громадян та юридичних осіб;
- надання земельних ділянок у користування, поновлення (переукладання) договорів;
- вилучення земельних ділянок;
- викупу земельних ділянок для суспільних потреб територіальної громади міста;
- організації землеустрою на території міста;
- координації діяльності органу земельних ресурсів Держкомзему

України, в т.ч. діяльності розробників об'єктів державної експертизи та земельних спорів;

- прийняття заходів по результатах проведеного самоврядного контролю за використанням та охороною земель, дотримання земельного законодавства фізичними та юридичними особами;
- зміни меж районів у місті, зміни межі міста.

10. Погоджує від імені міської ради акти щодо погодження, встановлення (відновлення) меж земельних ділянок із суміжними землекористувачами (власниками).

11. Дає відповіді на звернення (заяви) до міської ради (міського голови) по земельних питаннях у випадках неможливості їх задоволення (тобто, прийняття позитивного рішення).

12. Повідомляє заявників, зацікавлених осіб про хід розгляду заяв, клопотань та строки їх вирішення.

13. Укладає від імені міської ради угоди сервітуту, сервітутного землекористування на вбудовані, вбудовано-прибудовані приміщення, наземні та підземні інженерні мережі.

14. Перевіряє, попередньо погоджує матеріали та документи, що посвідчують право користування (власності) на земельні ділянки.

15. Надає висновки, необхідні для прийняття рішень із питань регулювання земельних, водних, природоохоронних відносин, та відносин у галузі містобудування і архітектури, за виключенням висновків по проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок (попереднє погодження).

16. Надає висновки щодо технічної можливості виділення в натурі (поділ) на місцевості земельної ділянки учасниками спільної часткової власності майна (будівлі, споруди), а також щодо розстрочення термінів платежу при купівлі (вкупі) земельних ділянок.

17. Здійснює заходи по реалізації інших завдань, визначених державою, обласною радою, а також в розрізі повноважень міської ради, власних та делегованих повноважень Виконавчого комітету в галузі земельних відносин.

Секретар ради

Рішення міської ради «Про встановлення територіальних меж здійснення місцевого самоврядування у сфері землеустрою на території Х міської ради».

Керуючись Конституцією України, Законами України „Про місцеве самоврядування в Україні”, „Про розмежування земель” (розділ 3) державної комунальної власності та враховуючи Концепцію Програми законодавчого забезпечення розвитку місцевого самоврядування затвердженого розпорядженням КМУ № 416-Р від 25.07.2002 року, враховуючи рішення Х районної ради Х сесії хх хх хх року „Про затвердження матеріалів зовнішніх меж Х міської ради”, рішенням Х міської ради Х сесії від хх хх хх року „Про затвердження проекту встановлення меж та формування території Х міської ради”, дані статистичної державної звітності форма б/зем, технічної документації до передачі враховуючи протокол комісії, взявши до уваги пропозицію постійної депутатської комісії із земельних відносин, сесія міської ради ВИРІШИЛА:

1. Встановити територіальні межі здійснення місцевого самоврядування в сфері землеустрою на території Х міської ради відповідно до схеми, площею 2350 га.
2. Затвердити схему розподілу території в межах здійснення місцевого самоврядування Х міської ради по категоріях земель за основним цільовим призначення.
3. До законодавчого розмежування земель на землі державної та комунальної власності право розпорядження в межах здійснення місцевого самоврядування залишається за Х міською радою.
4. Контроль за виконанням даного рішення доручити першому заступнику міського голови.

Міський голова

ДОДАТОК 3. Типові положення про набуття прав на земельну ділянку

- 3.1. Порядок набуття права власності на землю громадянами
 - 3.2. Приватизація земельних ділянок громадянами України для будівництва та обслуговування жилих будинків і господарських будівель, гаражного і дачного будівництва та ведення садівництв
 - 3.3. Одержання громадянам безоплатно у власність для будівництва і обслуговування жилих будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), ведення садівництва, індивідуального дачного та гаражного будівництва (за проектом відводу)
 - 3.4. Переоформлення на нового власника приватизованої земельної ділянки без зміни цільового призначення.
 - 3.5. Додаток до рішення Сесії міської ради про Порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами.
-

3.1. Порядок набуття права власності на землю громадянами

Громадяни України приватизують земельні ділянки (**ч. 1 ст. 81 ЗКУ**) **на підставі:**

- 1) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- 2) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян (ч. 3 ст. 116 ЗКУ) провадиться у разі:

- а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- б) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації.

Приватизація земельних ділянок або безоплатне одержання земельних ділянок в межах норм безоплатної приватизації здійснюється згідно **порядку набуття права власності на землю громадянами у м. _____у.**

До заяви про приватизацію додаються технічні матеріали та документи, що підтверджують (обґрунтовують) розмір, призначення та місце розташування земельної ділянки; документ, підтверджуючий право власності на будівлю:

- а) План земельної ділянки.
- б) Кадастрове знімання – кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів.
- с) Витяг з реєстру про реєстрацію права власності на нерухоме майно

3.2. Приватизація земельних ділянок громадянами України для будівництва та обслуговування жилих будинків і господарських будівель, гаражного і дачного будівництва та ведення садівництва

Громадяни України, зацікавлені у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у їх користуванні, або яка була раніше надана їм у користування подають заяви до _____ої міської ради. У заяві вказується місце розташування та розмір земельної ділянки, а також мета її використання.

У разі якщо на земельній ділянці розташовані будівлі і споруди, що перебувають у спільній власності кількох громадян України, заяви подають всі співвласники будівель і споруд.

До заяви додаються:

1. документ, що посвідчує право громадянина на користування земельною ділянкою;
2. план земельної ділянки з погодженим варіантом розміщення об'єкта містобудування;
3. кадастрове знімання – кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
4. вкопіювання з генплану міста;
5. документи про право власності на будівлі та споруди, розташовані на земельній ділянці (нотаріально посвідчені копії);
6. технічний паспорт на домоволодіння, виданий бюро технічної інвентаризації (на вимогу);
7. ксерокопія паспорта громадянина України (на вимогу).
8. топографічний план (витяг) у масштабі 1:500 з нанесенням інженерних мереж, червоних ліній та ліній забудови;
9. проектні пропозиції по будівництву будинку (якщо житловий будинок не збудований).

Департамент (відділ земельних ресурсів) розглядає подані матеріали і готує проект рішення _____ої міської ради про приватизацію земельної ділянки.

Підготовлений проект рішення подається на розгляд постійної комісії _____ої міської ради з питань містобудування та землекористування.

Комісія опрацьовує поданий проект рішення та виносить його на пленарне засідання _____ої міської ради для прийняття рішення.

Після прийняття рішення _____ої міської ради про передачу земельної ділянки у власність здійснюється перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю.

Відділ земельних ресурсів після виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю, підписує акт після підпису міського голови і передає його в центр ДЗК на державну реєстрацію.

Приватизація земельних ділянок громадянами для будівництва індивідуального гаража, для індивідуального дачного будівництва, для ведення садівництва здійснюється в такому ж порядку і може відбуватися одночасно з приватизацією ділянки для будівництва та обслуговування

жилого будинку.

Земельні ділянки в межах міста приватизуються громадянами в розмірах, передбачених ст. 121 ЗКУ:

1. для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд – не більше 0,10 гектара;
2. для будівництва індивідуального гаража – не більше 0,01 гектара;
3. для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;
4. для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара.

Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати (купувати) у власність за цивільно-правовими угодами земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилих будинків, господарських будівель і гаражного будівництва, для індивідуального дачного будівництва, для ведення садівництва без обмеження по площі.

3.3. Одержання громадянам безоплатно у власність для будівництва і обслуговування жилих будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), ведення садівництва, індивідуального дачного та гаражного будівництва (за проектом відводу)

Громадянин, що виявив бажання **одержати** земельну ділянку в межах міста для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель і споруд, індивідуального гаражного та дачного будівництва чи ведення садівництва, подає заяву до _____ої міської ради. У заяві зазначаються бажані розмір і місце розташування земельної ділянки, мета її використання і склад сім'ї (якщо ділянка передбачається для житлового будівництва), запевнення заявника про невикористання свого разового права на безоплатне отримання землі.

Подана заява за підписом міського голови або заступника міського голови – секретаря ради направляється до Департаменту (відділу земельних ресурсів) для опрацювання у встановленому порядку.

Особа передає до Департаменту (відділу земельних ресурсів):

1. письмову згоду землекористувача на вилучення земельної ділянки або її частини (у разі якщо намічувана для відведення ділянка потребує такого вилучення). Підпис землекористувача посвідчується нотаріально у встановленому порядку;
2. ксерокопію паспорта громадянина;
3. довідку про склад сім'ї (форма 3), якщо ділянка передбачається для житлового будівництва.

Департамент (відділ земельних ресурсів) узагальнює подані матеріали і готує запити до архітектури, відділу охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища, відділу екології та природних ресурсів, міської санітарно-епідеміологічної станції із зазначенням умов та обмежень використання земельних ділянок, які мають міститись у їх висновках.

У місячний термін з дня отримання запитів – архітектура, відділ охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища м. _____а, державний відділ екології та природних ресурсів в м. _____у, міська санітарно-епідеміологічна станція подають до

Департаменту (відділу земельних ресурсів) висновки щодо відведення земельної ділянки відповідно до своєї компетенції із зазначенням умов та обмежень використання землі відповідно до ст. 111 Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів, при цьому розгляд запитів здійснюється всіма переліченими органами одночасно. Департамент на основі висновків готує проект рішення ради про надання дозволу на розробку проекту відведення (у випадку, якщо рада раніше не приймала такого рішення).

Розробку проектів відведення земельних ділянок і перенесення їх меж у натуру (на місцевість) здійснюють відповідно до технічних умов відділ земельних ресурсів, інші землевлпорядні організації, які мають відповідні ліцензії.

Розробка проекту відведення земельної ділянки та перенесення її меж в натуру (на місцевість) здійснюється після укладення громадянином відповідних договорів із землевлпорядними організаціями. Умови та строки розробки проектів відведення земельних ділянок та перенесення їх меж в натуру (на місцевість) визначаються договорами, укладеними заявником з виконавцем робіт.

Складений проект відведення земельної ділянки подається до Департаменту (відділу земельних ресурсів), який розглядає подані матеріали і готує проект рішення _____ої міської ради про затвердження проекту відведення (у разі необхідності) та передачу у власність земельної ділянки.

Після прийняття рішення _____ої міської ради про передачу земельної ділянки у власність здійснюється перенесення її меж у натуру (на місцевість) та виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю.

Відділ земельних ресурсів після виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю, підписує його після підписання міським головою і передає акт в Центр ДЗК для державної реєстрації.

3.4. Переоформлення на нового власника приватизованої земельної ділянки без зміни цільового призначення.

При зміні власника земельної ділянки за цивільно-правовою угодою (договором купівлі-продажу, міні, спадкування, дарування тощо) міська рада м. _____ а жодного рішення не приймає.

Згідно пункту 2.14. „Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі”, затвердженої наказом Держкомзему № 43 від 04.05.99 **у разі відчуження земельних ділянок із земель приватної власності державний акт на право власності на земельну ділянку видає і підписує відповідний державний орган земельних ресурсів на підставі копії відповідного договору, вірність якої засвідчена нотаріусом.** Навіть при видачі нового акту міський голова його не підписує.

Отже, необхідно представити в орган земресурсів:

- копія паспорта громадянина (нового власника) по пред'явленню;
- матеріали по переоформленню державного акта (доповнена технічна

документація по видачі державного акту з попереднього власника на нового з обов'язковими додатками: копією цивільно-правової угоди про перехід права власності.

Секретар ради

3.5. Додаток до рішення сесії міської ради «Порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами у м. Х»

1. Загальні положення

1.1. Порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами у м. _____у (далі – Порядок) розроблено з метою впорядкування та оперативного вирішення земельно-правових питань з урахуванням специфіки м. _____а, удосконалення процедури набуття права на землю.

1.2. Порядок розроблено на підставі:

- Земельного кодексу України;
- Законів України "Про оренду землі", "Про планування і забудову територій"; "Про землеустрій", інших нормативно-правових актів.

1.4. Відповідно до пункту 12 розділу Х "Перехідних положень" Земельного кодексу України повноваження щодо розпорядження землями в межах м. _____а, крім земель, переданих у приватну власність, до розмежування земель державної та комунальної власності здійснює _____а міська рада. При наявності на земельній ділянці законної споруди, будівлі і при використанні ділянки без зміни цільового призначення, висновки відповідних служб не вимагаються. При самовільному будівництві на наданій земельній ділянці у встановленому Законом порядку – висновки необхідні.

1.5. За наявності негативних висновків (експертизи) відділу архітектури _____ої міської ради, відділу охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища м. _____а, відділу екології, міської санітарно-епідеміологічної станції або постійної комісії _____ої міської ради з питань землекористування, будівництва та архітектури щодо надання земельних ділянок в постійне користування, передачі їх в оренду та у власність, остаточне рішення по оформленню права користування чи права власності на землю приймається на пленарному засіданні _____ої міської ради.

1.6. Дія цього Порядку не поширюється на питання продажу земельних ділянок юридичним та фізичним особам.

1.7. Стягнення плати за підготовку, обґрунтування та видачу висновків з земельних питань відділом містобудування та архітектури, відділом охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища м. _____а, відділом екології, міською санітарно-епідеміологічною станцією та іншими службами відповідно до цього Порядку забороняється.

2. Надання земельних ділянок у постійне користування та передача їх в оренду в порядку відведення для містобудівних потреб

2.1. Особи, зацікавлені у наданні земельних ділянок у постійне користування або передачі їх в оренду в порядку відведення для містобудівних потреб (за винятком будівництва громадянами житлових будинків, господарських будівель, гаражів, дач та ведення індивідуального садівництва), звертаються із відповідним клопотанням до _____ої міської ради. У клопотанні зазначається розмір, цільове призначення та місце розташування земельної ділянки.

2.2. Клопотання, подане до _____ої міської ради (міського голови), розглядається в місячний термін, після чого надається згода на складання проекту відведення земельної ділянки за підписом міського голови або секретаря ради, яка направляється до відділу земельних ресурсів для підготовки документів, що обґрунтовують розмір, призначення та місце розташування земельної ділянки (далі Матеріали обґрунтування) та подальшого складання проекту її відведення.

2.3. Матеріали обґрунтування розробляються замовником та подаються для погодження архітектору міста.

2.4. Матеріали обґрунтування мають містити:

- 1) вкопіювання з чергового плану міста;
- 2) земельно-кадастрову інформацію;
- 3) вкопіювання з матеріалів земельно-кадастрової інвентаризації (за наявності);
- 4) інформацію про допустимі види забудови, умови і обмеження забудови земельної ділянки відповідно до Генерального плану розвитку міста;
- 5) копії статуту (положення), свідоцтва про державну реєстрацію та копію довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України для юридичних осіб; копію паспорта громадянина; копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності для фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності;
- 6) згоду землекористувача на припинення права користування земельною ділянкою або її частиною із зазначенням площі земельної ділянки (її частини), в тому числі шляхом розірвання договору оренди чи внесення змін до договору оренди в частині розмірів земельної ділянки, а також копію рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування нею;
- 7) топографічний план у масштабі 1:500 з нанесенням інженерних мереж, червоних ліній та ліній забудови;
- 8) кадастровий план земельної ділянки за встановленою формою з планом розміщення об'єкта містобудування.

2.5. Після позитивного висновку архітектури щодо Матеріалів обґрунтування по об'єктах, які їй підлягають, відділ земельних ресурсів готує запити до відділу охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища м. _____а, Державного відділу екології та природних ресурсів в м. _____у, міської санітарно-епідеміологічної станції із зазначенням умов та обмежень використання земельних ділянок, які мають міститись у їх висновках.

2.6. У місячний термін з дня одержання запитів, архітектура, відділ

охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища м. _____а, державний відділ екології та природних ресурсів в м. _____у міська санітарно-епідеміологічна станція подають до відділу земельних ресурсів висновки щодо відведення земельної ділянки згідно своєї компетенції із зазначенням умов та обмежень використання землі відповідно до ст. 111 Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів, при цьому розгляд запитів здійснюється всіма переліченими органами одночасно.

2.7. Розробку проектів відведення земельних ділянок і перенесення їх меж у натуру (на місцевість) здійснюють відповідно до технічних умов відділу земельних ресурсів землепорядні організації, які мають відповідні ліцензії. Умови та строки розробки проектів відведення земельних ділянок та перенесення їх меж у натуру (на місцевість) визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт.

2.8. Складовою частиною проекту відведення є матеріали обґрунтування, підготовлені відповідно до п.п. 2.3, 2.4 цього Порядку.

2.9. Після розгляду і погодження проекту відведення земельної ділянки та одержання висновку державної землепорядної експертизи відділ земельних ресурсів готує проект рішення _____ої міської ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки та надання її у постійне користування або передачу в оренду.

Підготовлений проект рішення разом з проектом відведення земельної ділянки подається на розгляд постійної комісії _____ої міської ради з питань містобудування та землекористування, яка розглядає його і передає на розгляд пленарного засідання ради для прийняття рішення щодо затвердження проекту відведення земельної ділянки та надання її у постійне користування, передачі в оренду або про відмову у цьому.

У разі, якщо земельна ділянка відводиться за рахунок земель, що перебувають у користуванні іншої юридичної або фізичної особи, у рішенні _____ої міської ради має бути пункт про припинення права користування земельною ділянкою (її частиною) за згодою землекористувача, в тому числі шляхом розірвання договору оренди чи внесення змін до договору оренди в частині розмірів земельної ділянки та про віднесення земельної ділянки до іншої категорії у разі її зміни. Віднесення земельних ділянок (їх частин), межі яких встановлені і посвідчені і які не перебувають у приватній власності, здійснюється без розроблення проекту відведення.

2.10. Після отримання рішення _____ої міської ради про надання земельної ділянки в постійне користування або передачу її в оренду здійснюється в установленому порядку перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та виготовлення, підписання і видача документів, що посвідчують право на землю.

2.11. Вилучення земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні юридичних та фізичних осіб, здійснюється після погодження місця розташування об'єктів у порядку, визначеному статтями 149-151 Земельного кодексу України.

У таких випадках Матеріали обґрунтування не розробляються.

2.12. Рішення про надання (передачу) земельної ділянки для розміщення об'єкта містобудування разом із документом, що посвідчує право користування цією ділянкою, одночасно є дозволом на будівництво

цього об'єкту (одержання АПЗ та вихідних даних для проектування).

2.13. Здійснення будівництва на земельній ділянці дозволяється після затвердження проекту будівництва на підставі позитивного висновку комплексної державної експертизи та видачі дозволу на виконання будівельних робіт в установленому порядку.

3. Оформлення права користування землею при переході права на будівлі і споруди без зміни цільового призначення

3.1. Особи, які придбали будівлі і споруди, звертаються до _____ої міської ради із клопотанням про оформлення права постійного користування чи оренди земельної ділянки, на якій вони розташовані. У клопотанні, зокрема, зазначається, що земельна ділянка використовуватиметься без зміни цільового призначення (категорії земель відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України) зі встановленими межами ділянки і які посвідчені кадастровим планом згідно ст.198 ЗКУ.

3.2. Клопотання, подане до _____ої міської ради, розглядається і в місячний термін приймається рішення про задоволення клопотання або про його відхилення з підстав необхідності виготовлення технічної документації на земельну ділянку.

Зацікавлена особа передає до відділу земельних ресурсів:

- 1) матеріали земельно-кадастрової інвентаризації (за наявності);
- 2) нотаріально посвідчену копію статуту (положення), свідоцтва про державну реєстрацію;
- 3) ксерокопію довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України для юридичних осіб; ксерокопію паспорта громадянина; нотаріально посвідчену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності для фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності;
- 4) згоду землекористувача на розірвання договору оренди (договору тимчасового користування землею) або визнання права постійного користування земельною ділянкою (її частиною) припиненим у зв'язку із переходом права на будівлі і споруди, а також копію рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування нею (якщо право користування земельною ділянкою посвідчене договором оренди чи договором тимчасового користування землею або державним актом на право постійного користування землею);
- 5) посвідчену копію рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування;
- 6) нотаріально посвідчені копії правовстановлюючих документів на будівлі та споруди, зареєстровані в Бюро технічної інвентаризації у випадках, передбачених законодавством.

3.4. Розробку технічних документацій, у разі необхідності, з оформлення права користування земельними ділянками і перенесення їх меж у натуру (на місцевість) здійснюють відповідно до технічних умов відділу земельних ресурсів землевпорядні організації, які мають відповідні ліцензії, при цьому висновки архітектури, відділу охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища м. _____а, Державного відділ екології та природних ресурсів в м. _____у міської санітарно-епідеміологічної станції щодо оформлення права користування землею не вимагаються.

3.5. Строки та умови розробки технічної документації визначаються договором, який укладається замовником з виконавцем цих робіт.

3.6. Технічна документація складається з текстових матеріалів та графічних матеріалів (план земельної ділянки, вкопіювання з чергового кадастрового плану, матеріали інвентаризації земельної ділянки тощо), а також документів відповідно до п. 3.3 цього Порядку.

У разі якщо для експлуатації та обслуговування будівель та споруд оформляється право користування лише частиною раніше наданої земельної ділянки, складовою частиною технічної документації має бути план меж земельної ділянки, встановлений землепорядною організацією. Цей план має враховувати нормативний розмір земельної ділянки, необхідний для обслуговування будівель та споруд.

3.7. Після розгляду технічної документації відділом земельних ресурсів та одержання позитивного висновку щодо неї відповідний відділ готує проект рішення _____ої міської ради про оформлення права користування земельною ділянкою.

Підготовлений проект рішення разом з технічною документацією подається на розгляд постійної комісії _____ої міської ради з питань містобудування та землекористування, яка розглядає його і передає на розгляд пленарного засідання ради для прийняття рішення.

3.8. Порядок, визначений у цьому розділі, поширюється також на випадки:

1. передачі будівель і споруд відповідно до законодавства в оперативне віддання, повне господарське відання та в оренду;
2. передачі земельних ділянок в оренду без зміни цільового призначення після закінчення терміну тимчасового користування землею та передачі земельних ділянок в суборенду;
3. оформлення відповідно до Постанови Верховної Ради Української РСР від 18.12.90 № 563-XII „Про земельну реформу” права користування земельними ділянками, які були надані до введення в дію попереднього Земельного кодексу Української РСР (15.03.91) і використовуються без зміни цільового призначення.

4. Передача в оренду та надання в постійне користування земельних ділянок при переході права на будівлі і споруди із зміною цільового призначення землі або із земель запасу для обслуговування існуючих будівель і споруд

4.1. Особи, які набули право власності на будівлі та споруди і бажають одержати на праві постійного користування або оренду відповідну земельну ділянку з земель запасу або із зміною її цільового призначення, звертаються із клопотанням до _____ої міської ради. У клопотанні, зокрема, зазначається цільове призначення (категорія земель відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України) земельної ділянки.

4.2. Клопотання, подане до _____ої міської ради, розглядається в місячний термін, після чого приймається рішення про віднесення (переведення) земельної ділянки, межі якої встановлені і посвідчені, до іншої категорії земель, або, надається згода на складання проекту відведення земельної ділянки (якщо межі невизначені і не посвідчені) за підписом міського голови або заступника міського голови –

секретаря ради, яка направляєтся до відділу земельних ресурсів.

4.3. Зацікавлена особа передає до відділу земельних ресурсів:

1. матеріали земельно-кадастрової інвентаризації (за наявності);
2. нотаріально посвідчену копію статуту (положення), свідоцтва про державну реєстрацію та ксерокопію довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України для юридичних осіб; ксерокопію паспорта громадянина; нотаріально посвідчену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності для фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності;
3. згоду землекористувача на розірвання договору оренди (договору тимчасового користування землею) або визнання права постійного користування земельною ділянкою (її частиною) припиненим у зв'язку із переходом права на будівлі і споруди, а також копію рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування нею (якщо право користування земельною ділянкою посвідчене договором оренди чи договором тимчасового користування землею або державним актом на право постійного користування землею);
4. посвідчені копії рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування;
5. нотаріально посвідчені копії правовстановлюючих документів на будівлі та споруди, зареєстровані в Бюро технічної інвентаризації у випадках, передбачених законодавством.

4.4. відділ земельних ресурсів узагальнює подані матеріали і готує запити до архітектури, відділу охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища м. _____а, Державного відділу екології та природних ресурсів в м. _____у, міської санітарно-епідеміологічної станції із зазначенням умов та обмежень використання земельних ділянок, які мають міститись у їхніх висновках.

4.5. У місячний термін з дня одержання запитів архітектур, відділ охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища м. _____а, Державний відділ екології та природних ресурсів в м. _____у міська санітарно-епідеміологічна станція подають до відділу земельних ресурсів висновки щодо відведення земельної ділянки відповідно до своєї компетенції із зазначенням умов та обмежень використання землі відповідно до ст. 111 Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів, при цьому розгляд запитів здійснюється всіма переліченими органами одночасно.

4.6. Розробку проектів відведення земельних ділянок і перенесення їх меж у природу (на місцевість) здійснюють відповідно до технічних умов кадастровий відділ або землепорядні організації, які мають відповідні ліцензії. Умови та строки розробки проектів відведення земельних ділянок та перенесення їх меж у природу (на місцевість) визначаються договором, укладеним замовником із виконавцем цих робіт.

4.7. Після розгляду та погодження (у разі необхідності) проекту відведення земельної ділянки та одержання позитивного висновку державної землепорядної експертизи відділ земельних ресурсів готує проект рішення _____ої міської ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки та передачу її в оренду або про надання у

постійне користування.

4.8. Підготовлений проект рішення разом з проектом відведення (у разі необхідності) подається на розгляд постійної комісії _____ої міської ради з питань містобудування та землекористування, яка розглядає його і передає на розгляд пленарного засідання ради для прийняття рішення щодо затвердження проекту відведення земельної ділянки (у разі необхідності) та надання її у постійне користування, передачі в оренду або про відмову у цьому.

4.9. Порядок, визначений у цьому розділі, поширюється також на випадки:

1. передачі будівель і споруд відповідно до законодавства в оперативне віддання, повне господарське відання та в оренду;
2. оформлення відповідно до Постанови Верховної Ради Української РСР від 18.12.90 № 563-XII „Про земельну реформу” права користування земельними ділянками, які були надані до введення в дію попереднього Земельного кодексу Української РСР (15.03.91) і використовуються із зміною цільового призначення.

5. Безоплатна передача земельних ділянок у власність юридичним особам

5.1. Безоплатно у власність можуть передаватись земельні ділянки житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам, а також об'єднанням власників багатопверхових житлових будинків у разі їх приватизації.

5.2. Особи, визначені у п. 5.1, які бажають одержати безоплатно у власність земельну ділянку, звертаються із клопотанням до _____ої міської ради.

5.3. Якщо земельна ділянка була відведена і використовується без зміни цільового призначення, то питання вирішується відповідно до пунктів 3.4 – 3.8 цього Порядку.

5.4. Якщо земельна ділянка передається за рахунок земель запасу або була відведена, але використовується із зміною цільового призначення, питання вирішується відповідно до пунктів 4.4 – 4.9 цього Порядку (у разі необхідності з розробкою проекту відведення).

5.5. Зацікавлена особа передає до відділу земельних ресурсів:

1. матеріали земельно-кадастрової інвентаризації (за наявності);
2. нотаріально посвідчену копію статуту (положення), свідоцтва про державну реєстрацію та ксерокопію довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України;
3. посвідчені копії рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування;
4. нотаріально посвідчені копії правовстановлюючих документів на будівлі та споруди, зареєстровані в Бюро технічної інвентаризації у випадках, передбачених законодавством (гаражно-будівельні кооперативи надають довідку про майнову належність об'єктів нерухомості).

5.6. Земельні ділянки для нового будівництва можуть передаватись безоплатно у приватну власність особам, визначеним у цьому розділі, відповідно до розділу 2 цього Порядку.

5.7. Гаражно-будівельним кооперативам земельні ділянки

передаються безоплатно у приватну власність за умови одержання позитивного висновку архітектури щодо відповідності до Генерального плану розвитку міста такої передачі.

5.8. Якщо за висновком архітектури земельна ділянка відповідно до Генерального плану розвитку міста підлягає іншому типу забудови, але гаражі можуть бути збережені до початку її забудови, то земля може бути передана в оренду на термін до початку забудови, але не більше ніж на 15 років, при цьому орендна плата встановлюється в розмірі земельного податку (0,03 відсотка грошової оцінки).

5.9. Житлово-будівельним (житловим) кооперативам та товариствам власників багатоквартирних житлових будинків передаються безоплатно у власність земельні ділянки в межах прибудинкових територій, які встановлюються згідно з проектами розподілу територій.

6. Приватизація земельних ділянок громадянами України для будівництва та обслуговування жилих будинків і господарських будівель, гаражного і дачного будівництва та ведення садівництва

6.1. Громадяни України, зацікавлені у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у їх користуванні, подають заяви до _____ої міської ради. У заяві вказується місце розташування та розмір земельної ділянки, а також мета її використання.

У разі якщо на земельній ділянці розташовані будівлі і споруди, що перебувають у спільній власності кількох громадян України, заяви подають всі співвласники будівель і споруд.

6.2. До заяви додаються:

- a) документ, що посвідчує право громадянина на користування земельною ділянкою;
- b) вкопювання з матеріалів інвентаризації земельної ділянки;
- c) документи про право власності на будівлі та споруди, розташовані на земельній ділянці (нотаріально посвідчені копії);
- d) технічний паспорт на домоволодіння, виданий Бюро технічної інвентаризації;
- e) ксерокопія паспорта громадянина України.

6.3. Відділ земельних ресурсів розглядає подані матеріали і готує проект рішення _____ої міської ради про приватизацію земельної ділянки.

Підготовлений проект рішення подається на розгляд постійної комісії _____ої міської ради з питань містобудування та землекористування.

Комісія опрацьовує поданий проект рішення та виносить його на пленарне засідання _____ої міської ради для прийняття рішення.

6.4. Після прийняття рішення _____ої міської ради про передачу земельної ділянки у власність здійснюється перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю.

6.5. Відділ земельних ресурсів після виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю, проводить його реєстрацію і передає в центр ДЗК на державну реєстрацію.

6.6. Приватизація земельних ділянок громадянами – членами садівницьких товариств здійснюється без згоди інших членів товариства.

6.7. Землі загального користування безоплатно передаються у власність садівницьким товариствам. До земель загального користування садівницьких товариств належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами та іншими об'єктами загального користування.

6.8. Земельні ділянки в межах міста приватизуються громадянами в розмірах, передбачених ст. 121 ЗКУ:

- a) для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд – не більше 0,10 га;
- b) для будівництва індивідуального гаража – не більше 0,01 га;
- c) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 га;
- d) для ведення садівництва – не більше 0,12 га.

Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність за цивільно-правовими угодами земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилих будинків, господарських будівель і гаражного будівництва відповідно до ст. 40 Земельного кодексу України.

7. Передача громадянам безоплатно у власність або надання в оренду земельних ділянок для будівництва і обслуговування жилих будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), ведення садівництва, індивідуального дачного та гаражного будівництва

7.1. Громадянин, що виявив бажання одержати земельну ділянку в межах міста для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель і споруд, індивідуального гаражного та дачного будівництва чи ведення садівництва, подає заяву до _____ої міської ради. У заяві зазначаються бажані розмір і місце розташування земельної ділянки, мета її використання і склад сім'ї (якщо ділянка передбачається для житлового будівництва), запевнення про невикористання свого одноразового права на безоплатне отримання землі.

У разі відведення земельних ділянок для ведення колективного садівництва заява громадян подається до _____ої міської ради разом із клопотанням садівницького товариства.

7.2. Подана заява за підписом міського голови або заступника міського голови – секретаря ради направляється до відділу земельних ресурсів для опрацювання у встановленому порядку.

7.3. Особа передає до відділу земельних ресурсів:

- a) письмову згоду землекористувача на вилучення земельної ділянки або її частини (у разі якщо намічувана для відведення ділянка потребує такого вилучення). Підпис землекористувача посвідчується нотаріально у встановленому порядку;
- b) ксерокопію паспорта громадянина;
- c) довідку про склад сім'ї (форма 3), якщо ділянка передбачається для житлового будівництва;

7.4. Відділ земельних ресурсів узагальнює подані матеріали і готує запити до архітектури, відділу охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища, відділу екології та природних ресурсів, міської санітарно-епідеміологічної станції із зазначенням умов та обмежень використання земельних ділянок, які мають міститись у їх висновках.

7.5. У місячний термін з дня отримання запитів архітектура, відділ

охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища м. _____а, державний відділ екології та природних ресурсів в м. _____у, міська санітарно-епідеміологічна станція подають до відділу земельних ресурсів висновки щодо відведення земельної ділянки відповідно до своєї компетенції із зазначенням умов та обмежень використання землі відповідно до ст. 111 Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів, при цьому розгляд запитів здійснюється всіма переліченими органами одночасно.

7.6. Розробку проектів відведення земельних ділянок і перенесення їх меж у природу (на місцевість) здійснюють відповідно до технічних умов відділ земельних ресурсів землевпорядні організації, які мають відповідні ліцензії.

7.7. Розробка проекту відведення земельної ділянки та перенесення її меж в природу (на місцевість) здійснюється після укладення громадянином відповідних договорів із землевпорядними організаціями. Умови та строки розробки проектів відведення земельних ділянок та перенесення їх меж в природу (на місцевість) визначаються договорами, укладеними громадянином з виконавцями робіт.

7.8. Складений проект відведення земельної ділянки землевпорядна організація подає до відділу земельних ресурсів, відділ розглядає подані матеріали і готує проект рішення _____ої міської ради про затвердження проекту відведення (у разі необхідності) та передачу у власність або в оренду земельної ділянки.

7.9. Після прийняття рішення _____ої міської ради про передачу земельної ділянки у власність чи в оренду здійснюється перенесення її меж у природу (на місцевість) та виготовлення документа, що посвідчує право користування землею або право власності на землю.

7.10. Відділ земельних ресурсів після виготовлення документа, що посвідчує право користування землею або право власності на землю, проводить його реєстрацію і передає в Центр ДЗК для державної реєстрації.

Секретар ради

4.1. Рішення Сесії міської ради Х «Про затвердження Положення про організацію та проведення земельних конкурсів і складу конкурсної комісії»

4.2. Додаток № 1 до Рішення сесії «Положення про організацію та проведення конкурсів з продажу земельних ділянок, які належать до комунальної власності м. Х»

4.3. Додаток № 2 до Рішення сесії «Про склад комісії з продажу земельних ділянок у м. Х шляхом земельних конкурсів»

4.1. Рішення Сесії міської ради Х «Про затвердження Положення про організацію та проведення земельних конкурсів і складу конкурсної комісії»

Керуючись Конституцією України, Законом України „Про місцеве самоврядування в Україні”, враховуючи ухвалу міської ради від хх хх хх р. № хх „Про визначення організатора продажу земельних ділянок, які належать до комунальної власності м. Х”, виконавчий комітет вирішив:

1. Затвердити:

1.1. Положення про організацію та проведення конкурсів з продажу земельних ділянок, які належать до комунальної власності м. Х (додаток № 1).

1.2. Склад комісії з продажу земельних ділянок у м. Х шляхом земельних конкурсів (додаток № 2).

2. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови з питань містобудування та землеустрою.

Міський голова

4.2. Додаток № 1. Затверджено рішенням виконкому

Положення про організацію та проведення конкурсів з продажу земельних ділянок, які належать до комунальної власності м. Х

1. Загальні положення

1.1. Положення „Про організацію та проведення конкурсів з продажу земельних ділянок, які належать до комунальної власності м. Х” (надалі – Положення) розроблено відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Указів Президента України від 19.01.1999 р. № 32/99 „Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення”, від 12.07.1995 р. № 608/95 „Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності”, постанови Кабінету Міністрів України від 16.05.2002 р. 648 „Про затвердження Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги”, ухвали міської ради від ХХ ХХ ХХ р.

№ XX „Про визначення організатора продажу земельних ділянок, які належать до комунальної власності м. Х”.

1.2. Це Положення визначає порядок організації та проведення конкурсів з продажу земельних ділянок, які належать до комунальної власності м. Х (надалі – земельні ділянки) у власність юридичним та фізичним особам.

1.3. Організатором продажу земельних ділянок є управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин (надалі – Управління).

1.4. Продаж земельних ділянок проводиться з метою ефективного використання земельного фонду міста та залучення додаткових коштів у міський бюджет Х.

1.5. Дія цього Положення поширюється на всі земельні ділянки, за винятком тих, що не можуть бути передані у власність відповідно до п. 3 ст. 83 Земельного кодексу України.

1.6. Відповідно до цього Положення продаж земельних ділянок проводиться шляхом конкурсу.

1.7. Земельні ділянки, які підлягають продажу у власність шляхом конкурсу, можуть мати правові обмеження, бути обтяжені сервітутами чи правами третіх осіб на них.

1.8. Продаж земельних ділянок шляхом конкурсу полягає у передачі права власності на земельну ділянку учаснику конкурсу, який взяв на себе зобов'язання щодо найкращого, у порівнянні з іншими учасниками конкурсу, виконання встановлених конкурсних умов (в тому числі і відносно ціни викупу земельної ділянки), та, можливо, виконання самостійно взятих на себе додаткових зобов'язань (в тому числі інвестиційного характеру) перед Львівською міською радою та/або третіми особами.

2. Склад та затвердження конкурсних умов проведення земельного конкурсу

2.1. Конкурсні умови складають невід'ємну частину офіційної інформації про проведення земельного конкурсу і є обов'язковими до виконання переможцем конкурсу щодо відповідної земельної ділянки.

2.2. Складовими конкурсних умов є:

2.2.1 стартова ціна продажу земельної ділянки;

2.2.2 цільове призначення земельної ділянки;

2.2.3 містобудівельні, архітектурні, ландшафтні вимоги, вимоги щодо благоустрою території, проведенню (заміні) інженерних мереж, будівництву (розвитку) транспортних розв'язок, об'єктів соціальної інфраструктури.

2.3. Конкурсні умови, визначені в п.п.2.2.1, 2.2.2 цього Положення, приймаються ухвалою міської ради.

2.4. Конкурсні умови, визначені в п.п.2.2.3 цього Положення, визначаються на підставі висновків управління архітектури і містобудування міської ради.

2.5. Для виконання конкурсних умов, визначених в п.2.2.3 цього Положення, може бути встановлений термін їх обов'язкового виконання переможцем конкурсу.

2.6. Учасник конкурсу може взяти на себе перед Х міською радою та/або третіми особами в добровільному порядку інші зобов'язання (в тому числі інвестиційного характеру), які він готовий виконати у випадку його перемоги на конкурсі.

3. Офіційна інформація про земельні ділянки, що підлягають продажу шляхом конкурсу

3.1. Зміст і форму інформаційного повідомлення про земельні ділянки, що підлягають продажу на конкурсі, встановлює Управління, виходячи з вимог ст. 137 Земельного кодексу України.

3.2. Інформаційне повідомлення про земельні ділянки, що підлягають продажу на конкурсі, повинно містити такі відомості:

3.2.1 місцезнаходження, цільове призначення та площу;

3.2.2 стартові ціни;

3.2.3 суму гарантійного внеску, що має вноситися покупцем у розмірі 15 відсотків від стартової ціни;

3.2.4 кінцевий термін прийняття заяви на участь у конкурсі;

3.2.5 час та місце особистого ознайомлення з документацією на земельні ділянки;

3.2.6 час та місце проведення конкурсу;

3.2.7 адресу, номер телефону, час роботи відповідальної особи за організацію та проведення конкурсу;

3.2.8 конкурсні умови, виконання яких є обов'язковим для переможця земельного конкурсу;

3.2.9 іншу інформацію, яку визначає Управління.

Зазначена інформація публікується не пізніше, як за 30 календарних днів до дати проведення конкурсу в засобах масової інформації.

3.3. З моменту опублікування інформаційного повідомлення Управління надає можливість попередньо ознайомитись із земельними ділянками всім юридичним і фізичним особам, які бажають взяти участь у конкурсі.

4. Умови участі в конкурсі

4.1. Продаж земельних ділянок шляхом конкурсу здійснюється за наявності не менше двох покупців на один лот.

4.2. Для реєстрації покупців як учасників конкурсу вони сплачують встановлений організатором продажу реєстраційний внесок, розмір якого не може перевищувати розміру одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян, а також вносять грошові кошти у розмірі 15 відсотків від стартової ціни продажу земельної ділянки, про що покупець з Управлінням укладає договір про гарантійний внесок.

Зазначені грошові кошти вносяться покупцем шляхом безготівкового перерахування на відповідний розрахунковий рахунок Управління.

Якщо покупець висловлює бажання брати участь у придбанні кількох земельних ділянок, то розмір зазначених грошових коштів визначається на основі суми стартової ціни цих об'єктів.

4.3. Переможцю, який придбав земельну ділянку, гарантійний внесок зараховується у встановленому порядку при остаточному розрахунку за придбану земельну ділянку.

4.4. Фізична або юридична особа, яка бажає зареєструватись як учасник конкурсу, повинна подати такі документи та інформацію:

4.4.1 заяву на участь у конкурсі – 3 примірники;

4.4.2 угоду про участь у конкурсі – 3 примірники;

4.4.3 документ, що посвідчує фізичну особу або представника юридичної особи, їх повноваження;

4.4.4 документ про сплату реєстраційного внеску;

4.4.5 документ про внесення гарантійного внеску у розмірі 15 відсотків від стартової ціни продажу земельних ділянок;

4.4.6 нотаріально посвідчені копії установчих документів (статут, свідоцтво

про державну реєстрацію) – для покупців – юридичних осіб;

4.4.7 опечатаний та завірений печаткою учасника конкурсу конкурсний конверт з конкурсними пропозиціями. Конкурсні пропозиції учасника конкурсу повинні містити:

- ціну, яку пропонує учасник конкурсу за викуп земельної ділянки;
- зобов'язання учасника конкурсу, які він бере на себе з метою виконання конкурсних умов у випадку перемоги на конкурсі;
- інші зобов'язання учасника конкурсу (в тому числі інвестиційного характеру), які він у добровільному порядку бере на себе перед Х міською радою та/або третіми особами у випадку його перемоги на конкурсі.

4.5. У випадку відмови у прийнятті документів для участі у конкурсі заявнику надається аргументована письмова відповідь протягом трьох робочих днів.

4.6. Відомості про учасників конкурсу заносяться до „Книги реєстрації учасників конкурсу” окремо щодо кожної земельної ділянки, яка підлягає продажу, і повинні містити таку інформацію:

4.6.1 порядковий номер учасника (відповідно до його реєстрації Управлінням);

4.6.2 номер угоди про умови участі у конкурсі;

4.6.3 юридичні та банківські реквізити учасника;

4.6.4 перелік поданих документів з вказанням їх юридичних реквізитів, кількості сторінок кожного документу;

4.6.5 дата подання документів.

Реєстр учасників конкурсу посвідчується підписами уповноваженої особи Управління і учасника або його представника та завіряється печатками.

Відомості про учасників конкурсу, їх кількість не підлягають розголошенню.

4.7. Прийняття заяв на участь у конкурсі завершується за три робочі дні до дня проведення конкурсу.

5. Порядок проведення конкурсу

5.1. Конкурс проводиться комісією з продажу земельних ділянок у м. Х шляхом земельних конкурсів (надалі – комісія).

5.2. Засідання комісії вважається правомочним, якщо на ньому присутні не менше, аніж дві третини від затвердженого кількісного складу конкурсної комісії.

5.3. Конкурсна комісія всі рішення з приводу проведення земельного конкурсу приймає відкритим голосуванням.

5.4. Під час голосування при прийнятті рішення кожен член комісії має один голос.

5.5. Рішення комісії приймається більшістю голосів від затвердженого кількісного складу конкурсної комісії.

5.6. Перед початком проведення конкурсу по кожній окремій земельній ділянці голова комісії, його заступник або секретар комісії інформують комісію про кількісний склад учасників та виконання ними всіх необхідних умов, передбачених для участі у конкурсі.

5.7. Всі учасники конкурсу запрошуються на засідання комісії для публічного ознайомлення з цілісністю конкурсних конвертів, що містять їх конкурсні пропозиції.

5.8. У випадку наявності зауважень чи заяв учасників конкурсу щодо цілісності конкурсних конвертів комісія розглядає відповідні апеляції і приймає з цього приводу конкретне рішення, з яким негайно ознайомлює

учасників конкурсу.

5.9. Розпечатання конкурсних конвертів відбувається комісією у присутності учасників конкурсу, після чого учасники конкурсу залишають зал засідання комісії до моменту їх додаткового запрошення.

5.10. Після розпечатання конкурсних конвертів конкурсні пропозиції учасників конкурсу доводяться до відома комісії.

5.11. Кожен член комісії має право під час обговорення висловити свою думку щодо зобов'язань учасників конкурсу, визначених у конкурсних пропозиціях, а також запропонувати одну кандидатуру переможця конкурсу.

5.12. Переможець конкурсу визначається шляхом рейтингового голосування по кожній кандидатурі з числа учасників конкурсу, запропонованих під час обговорення членами комісії.

5.13. Переможцем конкурсу визнається той учасник конкурсу, який в результаті голосування набрав більше голосів від затвердженого кількісного складу комісії.

5.14. У випадку, коли в результаті голосування два або більше учасників конкурсу набрали однакову максимальну кількість голосів, комісія, після додаткового обговорення, може провести повторне голосування, або прийняти рішення про проведення другого туру конкурсу.

5.15. Результати голосування щодо кандидатури переможця конкурсу доводяться до відома всіх учасників конкурсу, які запрошуються на засідання комісії.

5.16. Другий тур конкурсу з продажу конкретної земельної ділянки проводиться протягом семи календарних днів з дня проведення першого туру конкурсу.

5.17. До другого туру допускаються лише ті учасники конкурсу, які набрали однакову максимальну кількість голосів членів комісії.

5.18. Для участі у другому турі конкурсу допущені учасники конкурсу доповнюють свої конкурсні пропозиції і подають їх протягом 5-и календарних днів з дня проведення конкурсу в опечатаному конверті Управлінню.

5.19. Другий тур конкурсу, в якому приймають участь тільки допущені учасники конкурсу, проводиться за процедурою, аналогічною першому туру конкурсу.

5.20. У випадку, якщо за підсумками другого туру конкурсу переможця конкурсу не визначено, відповідна земельна ділянка виноситься на повторний конкурс.

5.21. Результати роботи комісії оформляються протоколом, який підписується усіма членами конкурсної комісії, що були присутні на її засіданні.

5.22. У протоколі рішення комісії, яким визначено переможця конкурсу, вказується його найменування (для юридичної особи) або прізвище, ім'я, по батькові (для фізичної особи), запропоновані переможцем ціна викупу земельної ділянки, зобов'язання щодо виконання конкурсних умов та інші зобов'язання переможця конкурсу.

6. Повторний продаж земельних ділянок на конкурсі

6.1. Комісія формує перелік земельних ділянок, які не було продано на конкурсі, та визначає доцільність їх подальшого виставлення на земельні торги. Рішення комісії з цього приводу оформляється протоколом.

6.2. Управління на підставі відповідного протоколу комісії у десятиденний термін подає інформаційне повідомлення про земельні ділянки, що підлягають повторному продажу на земельному конкурсі.

7. Порядок укладання договорів купівлі-продажу земельних ділянок та проведення розрахунків

7.1. Після завершення земельного конкурсу учасник-переможець конкурсу підписує протокол засідання комісії у трьох примірниках, які передаються:

7.1.1 два – Х міській раді;

7.1.2 один – переможцю конкурсу.

7.2. Протокол засідання конкурсної комісії, угода про умови участі в конкурсі є підставою для підписання переможцем конкурсу протягом 10-ти календарних днів з дня проведення конкурсу договору купівлі-продажу земельної ділянки.

7.3. Якщо переможець конкурсу відмовляється від підписання протоколу або від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки, гарантійний внесок йому не повертається, а результати конкурсу по цій земельній ділянці анулюються.

7.4. Повноваження щодо права підпису договорів купівлі-продажу земельних ділянок згідно з дорученням Х міської ради в особі міського голови має заступник міського голови з питань містобудування та землеустрою.

Договори купівлі-продажу земельних ділянок підлягають посвідченню у нотаріальному порядку.

7.5. Істотними умовами договору купівлі-продажу земельної ділянки є:

7.5.1 зобов'язання переможця конкурсу щодо виконання ним конкурсних умов;

7.5.2 інші зобов'язання переможця конкурсу (в тому числі інвестиційного характеру), які він у добровільному порядку взяв на себе перед Х міською радою та/або третіми особами.

7.5.3 сплата покупцем у випадку прострочення оплати за договором купівлі-продажу пені у розмірі 0,5 відсотка від недоплаченої суми ціни продажу земельної ділянки за кожен день прострочення;

7.5.4 втрата чинності договору купівлі-продажу земельної ділянки у випадку прострочення покупцем оплати, що перевищило 30 календарних днів;

7.5.5 зобов'язання покупця сплатити 10 відсотків від кінцевої ціни продажу земельної ділянки, якщо договір купівлі-продажу земельної ділянки втрачає чинність з вини покупця.

7.6. Гарантійний внесок повертається всім учасникам конкурсу протягом 10-и календарних днів після його закінчення. Переможцю гарантійний внесок зараховується при остаточному розрахунку за придбану земельну ділянку. Вартість реєстраційного внеску учасника земельних торгів і вартість інформаційного пакета земельної ділянки поверненню не підлягають.

7.7 Після повної сплати вартості земельної ділянки договір купівлі-продажу реєструється організатором продажу.

8. Порядок розподілу і використання коштів від проведення конкурсів

8.1. Кошти, що надходять на розрахунковий рахунок Управління від реєстраційного внеску учасника земельних торгів та від продажу інформаційного пакета земельної ділянки, використовуються для покриття

витрат з підготовки та проведення конкурсів.

9. Порядок та умови передачі у власність земельних ділянок

9.1. Видача покупцеві Державного акту на право власності на землю здійснюється на підставі попередньо затверджених документів, передбачених цим Положенням, та пред'явлення документа, що підтверджує повну сплату вартості за придбану земельну ділянку відповідно до укладеного договору купівлі-продажу.

9.2. Документ про оплату за придбану земельну ділянку є підставою для видачі Державного акту на право власності на землю.

9.3. Право власності на земельну ділянку виникає після одержання її власником Державного акту на право власності на землю та його державної реєстрації.

9.4. Державний акт на право власності на землю видається уповноваженим органом згідно з чинним законодавством України.

Керуючий справами виконкому

Віза: Заступник міського голови з питань містобудування та землеустрою

4.3. Додаток № 2 «Про склад комісії з продажу земельних ділянок у м. Х шляхом земельних конкурсів»

Голова комісії – заступник міського голови з питань містобудування та землеустрою

Заступник голови комісії – начальник управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

Секретар комісії – начальник відділу проведення аукціонів та обліку поступлення коштів від продажу та оренди земельних ділянок управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

Члени комісії: – начальник управління архітектури і містобудування

- начальник юридичного управління

- заступник начальника управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин, відповідальний за проведення земельних торгів

- начальник відділу озеленення та формування ландшафтів управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин

- начальник відділу генерального плану управління архітектури і містобудування

- начальник управління комунального майна

- начальник управління економіки

- голова постійної комісії землекористування, будівництва та архітектури (за згодою)

Керуючий справами виконкому

1. Загальні положення

1. Положення про організацію, проведення та оформлення купівлі-продажу у власність або надання в оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення у м.Х (надалі – Положення) розроблене відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону України “Про оренду землі” зі змінами та доповненнями, Указів Президента України від 19.01.1999р. № 32/99 “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” і від 12.07.1995р. № 608/95 “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності”, постанов Кабінету Міністрів України від 16.05.2002р. № 648 “Про затвердження Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги” та від 11.10.2002р. № 1531 “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок” і інших чинних актів.

2. Положення визначає порядок підготовки документів та процедуру продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність (або права на оренду) та надання земельних ділянок в оренду юридичним і фізичним особам.

Підготовку документів для продажу земель у власність або права на оренду земельних ділянок і продаж земель у власність або права на оренду земельних ділянок здійснює управління комунального майна (надалі – організатор продажу).

Підготовка документів для надання земельних ділянок в оренду здійснюється юридичними або фізичними особами (надалі – заявники).

3. Подані у Положенні терміни вживаються у значенні:

Земельний аукціон- форма продажу чи надання в оренду на конкурентних засадах земельних ділянок, право розпорядження якими належить міськраді, фізичним та юридичним особам, за якою земельна ділянка продається покупцеві або надається в оренду орендарю, що запропонує найвищу ціну придбання земельної ділянки або права на оренду .

Земельний конкурс- форма надання в оренду на конкурентних засадах земельних ділянок право розпорядження якими належить міськраді фізичним та юридичним особам, за якою земельна ділянка надається в оренду учаснику конкурсу, який взяв на себе зобов'язання щодо найкращого у порівнянні з іншими учасниками конкурсу виконання встановлених конкурсних умов (найвигідніше виконання умов конкурсу), затверджених конкурсною комісією.

Покупець- фізична та юридична особа, яка виявила бажання придбати земельну ділянку.

Орендар- фізична та юридична особа, яка уклала договір оренди на земельну ділянку.

Продавець- _____ а міська рада в особі управління комунального майна.

Орендодавець- _____ а міська рада.

Інформування населення та інших зацікавлених осіб, у тому числі суб'єктів підприємницької діяльності - розміщення органами місцевого самоврядування чи органами виконавчої влади у засобах масової інформації та мережі Інтернет офіційної інформації щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок.

Оголошення про земельні аукціони, конкурси- опублікування у пресі офіційної інформації про продаж чи надання в оренду земельних ділянок на аукціоні або конкурсі, яке здійснюється у порядку та строки, визначені статтею 137 Земельного кодексу України.

Лот- земельна ділянка, що виставляється для продажу чи надання в оренду на земельних аукціонах, конкурсах, якій надається свій номер під час проведення аукціону, конкурсу.

Вільні земельні ділянки- земельні ділянки несільськогосподарського призначення, не надані у власність чи користування, вільні від забудови та юридичних прав третіх осіб.

Об'єкт нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість)- земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці (будівля, споруда тощо), переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Оренда землі- це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Містобудівна документація- затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій (схема планування, генеральний план, детальний план територій, план червоних ліній, проект забудови території, проект розподілу території).

Комплексна забудова територій- засіб забезпечення громадських та приватних інтересів, спрямованих на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, житлових будинків, благоустрою території інших об'єктів містобудування.

Матеріали погодження місця розташування об'єкта- вкопіювання з генерального плану або іншої містобудівної документації населеного пункту, копія плану земельної ділянки з нанесенням на ній варіантів розміщення об'єкта, інженерних мереж і споруд, під'їздів із зазначенням загальної площі, складу угідь та умов відведення.

Заявник- фізична чи юридична особа, яка у встановлений Положенням термін подала заяву (клопотання) про надання, викуп земельної ділянки під об'єктом нерухомості, про відведення вільної земельної ділянки чи про участь у земельних аукціонах або конкурсах.

Конкурсна комісія - орган, який утворюється _____ ою міською радою для аналізу та зіставлення поданих на конкурс пропозицій з метою визначення переможця відповідно до процедури конкурсу та критеріїв, які містить конкурсна документація.

Учасники аукціону, конкурсу- фізичні чи юридичні особи, які сплатили реєстраційний і гарантійний внесок, уклали з виконавцем

аукціону або конкурсу угоду про умови участі у земельному аукціоні або конкурсі і можуть бути покупцями чи орендарями відповідно до законодавства України.

Продажна ціна лота- ціна, яка формується, виходячи з експертної оцінки земельної ділянки, і не може бути меншою від неї або еквівалент річних орендних плат, яка формується, виходячи з нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Мінімальна ціна продажу лота - ціна, яка формується, виходячи з експертної оцінки земельної ділянки з врахуванням затвердженого підвищуючого коефіцієнта.

Реєстраційний внесок- внесок, який сплачує заявник за реєстрацію його як учасника аукціону або конкурсу. Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем аукціону, конкурсу та розраховується, виходячи з того, що він повинен покривати витрати, пов'язані з організацією аукціону, конкурсу.

Гарантійний внесок- грошова сума, яку сплачує учасник аукціону, конкурсу на підставі договору, укладеного з організатором аукціону, конкурсу, як гарантію участі та виконання своїх зобов'язань.

Переможець земельного аукціону, конкурсу- учасник, який запропонував найвищу ціну за лот, найкраще виконання конкурсних умов.

Вартість земельної ділянки- ціна земельної ділянки, визначена на підставі експертної оцінки, відкоригована рішенням міської ради шляхом встановлення коефіцієнта даної земельної ділянки.

4. Продаж та надання земельних ділянок проводиться з метою ефективного використання земельного фонду міста та залучення додаткових коштів у бюджет міста.

5. Встановити, що продаж, надання чи відведення земельних ділянок несільськогосподарського призначення є пріоритетним питанням і повинно розглядатись _____ою міською радою першочергово.

Дія Положення поширюється на всі землі за винятком тих, що не можуть бути передані у власність або оренду відповідно до та п.3 ст.83 Земельного кодексу України.

6. З метою оперативного вирішення питань, які виникатимуть під час процедури надання, продажу земельних ділянок у власність або оренду шляхом проведення конкурсу (аукціону) утворюється комісія із земельних торгів (надалі - комісія). Порядок роботи комісії та її склад затверджується Радою.

7. Право власності на земельну ділянку відповідно до земельного законодавства набувають:

7.1 громадяни України, юридичні особи України, спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, у статутному фонді яких відсутня будь-яка частка майна, що перебуває у загальнодержавній власності;

7.2 іноземні юридичні і фізичні особи та іноземні держави.

8. Право оренди земельної ділянки для провадження підприємницької діяльності відповідно до земельного законодавства набувають: громадяни та юридичні особи України, іноземні громадяни та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави.

9. Об'єктом продажу чи оренди є земельна ділянка або право оренди

на неї. Ділянка повинна бути розташована у межах _____ої міської ради, входить до категорії земель, що можуть бути придбані у власність або надані в оренду згідно з чинним законодавством України, її функціональне призначення визначається відповідно до генерального плану м. _____а або внесених до нього змін.

10. Продаж земель у власність, продаж права на оренду або надання (відведення) в оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення проводиться шляхом викупу, продажу на аукціоні, надання (відведення), передачі або конкурсного надання, передачі в користування.

Викуп земель полягає у передачі права власності покупцю за ціною, затвердженою рішенням міської ради про продаж земельних ділянок.

Продаж земель у власність, продаж права на оренду на аукціоні полягає у передачі права власності або права на оренду землі покупцю, який запропонував найвищу ціну.

Передача, надання (відведення) земель полягає у передачі права користування земельною ділянкою на строк та умови, визначені рішенням міської ради про надання (відведення) земельної ділянки в оренду чи постійне користування.

Передача, надання земель за конкурсом полягає у передачі землі в оренду орендарю, який запропонував найкраще, у порівнянні з іншими учасниками конкурсу, виконання встановлених конкурсних умов, визначених конкурсною комісією.

11. На всіх стадіях підготовки відповідних документів для проведення конкурсу або аукціону (затвердження переліку земельних ділянок, матеріалів попереднього погодження, проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічних паспортів) може не вказуватися майбутній землевласник або землекористувач.

12. Всі юридичні реквізити майбутнього землевласника або землекористувача пізніше вписуються (реєструються) у всіх попередньо підготовлених документах за результатами проведення конкурсу або аукціону.

13. Профільні постійні комісії міської ради погоджують винесення на розгляд міської ради питань, передбачених цим Положенням, чи відмовляють у погодженні. Відмова може ґрунтуватися на підставі невідповідності вирішення того чи іншого питання законодавству України, соціальним, економічним, містобудівним, екологічним інтересам територіальної громади міста.

14. Секретар ради, отримавши проект рішення, що стосується набуття особами прав на землю, зобов'язаний винести на розгляд найближчої колегії міської ради пропозицію про включення питання до проекту порядку денного сесії міської ради. Міський голова зобов'язаний винести пропозицію до порядку денного сесії міської ради згідно з рішенням комісії.

2. Порядок розгляду та підготовки документів для продажу земель у власність (земельних ділянок під приватизованими об'єктами нерухомості) - викуп земель.

1. Об'єктом продажу є земельні ділянки, які знаходяться під об'єктами нерухомого майна, що приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України або іншим законним шляхом.

2. Особи, які бажають придбати земельні ділянки у власність, мають підстави та відповідні документи, подають відповідну заяву або клопотання на ім'я міського голови про купівлю земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

3. У заяві на придбання земельної ділянки зазначається місце розташування, цільове призначення та площа земельної ділянки, назва заявника і його реквізити, інша інформація. До заяви додаються:

- документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (Державний акт на право постійного користування землею, договір оренди землі);

- план земельної ділянки М 1:500, виготовлений спеціалізованою землепорядною організацією, погоджений відповідними спеціалістами;

- копії документів, що посвідчують право власності на нерухоме майно (крім тимчасових споруд), витяги з Реєстру прав власності на нерухоме майно, яке знаходиться на даній земельній ділянці, зареєстровані у встановленому порядку;

- копії технічних паспортів на споруди, будівлі;

Юридичні особи додатково додають:

- нотаріально завірену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;

- нотаріально завірену копію свого статуту (положення) або іншого установчого документа підприємства, установи, організації;

- витяг з єдиного реєстру підприємств, установ та організацій України;

Громадяни додатково додають:

- нотаріально завірену копію свідоцтва про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (для отримання земельної ділянки для власної підприємницької діяльності);

- копію паспорта громадянина та ідентифікаційного коду.

4. На підставі звернень управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин міський голова у місячний термін дає відповідь заявнику про можливість придбання земельної ділянки у власність. У межах вказаного строку управління комунального майна передає отримані документи в управління архітектури для отримання висновків про обмеження та сервітути щодо вказаної ділянки.

При цьому у п'ятнадцятиденний термін в обов'язковому порядку управління архітектури у письмових висновках щодо можливості викупу земельних ділянок вказує відповідні обмеження та сервітути. Опрацьований матеріал повертається в управління комунального майна.

5. Відповідь заявнику про можливість придбання земельної ділянки у власність є підставою для звернення заявника у інші організації та служби для виготовлення технічного паспорта на земельну ділянку, яка підлягає викупу, а також для звернення у спеціалізовано-ліцензовану організацію для виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

6. На підставі узгоджених з постійними комісією вартості земельних ділянок управління комунального майна виносить на затвердження міською радою питання продажу земельних ділянок.

При погодженні проекту рішення постійна комісія землекористування може запропонувати коефіцієнт та визначити вартість земельної ділянки відповідно до розділу 1 цього Положення. Рішенням міської ради коефіцієнт може бути змінено.

3. Порядок розгляду та підготовки документів для продажу земель у власність або продажу права на оренду земельних ділянок на аукціоні (вільних від забудови земельних ділянок)

1. На підставі звернень фізичних та юридичних осіб, пропозицій управління архітектури управління містобудування протягом 15 днів з моменту отримання цих пропозицій управління комунального майна формує перелік земельних ділянок, які можуть бути продані у власність або продано право оренди на них.

2. На підставі поданих висновків і пропозицій управління архітектури і управління комунального майна здійснює підготовчу роботу щодо попереднього розгляду і погодження даного переліку на пленарному засіданні міської ради.

3. Перелік земельних ділянок, які можуть бути продані у власність або продано право оренди (терміни оренди), розглядає постійна комісія.

Міська рада затверджує даний перелік, визначає спосіб набуття права на земельні ділянки (власність або право оренди) і надає управлінню комунального майна дозвіл на складання технічного паспорта (у разі продажу земельних ділянок у власність) та збір відповідних документів для виготовлення проектів землеустрою щодо передачі чи відведення в оренду земельних ділянок відповідно до затвердженого переліку.

4. Матеріали відведення, передачі розглядаються та погоджуються відповідними службами у термін не пізніше 30 днів з дня прийняття рішення міської ради про затвердження переліку земельних ділянок.

5. Матеріали відведення, передачі затверджуються міською радою одночасно.

6. При продажу земельних ділянок у власність або продажу права на оренду земельних ділянок у випадках, передбачених цим Положенням, експертна вартість земельної ділянки або вартість права на оренду земельної ділянки (стартові ціни) визначається експертом згідно з чинними методиками.

7. Проект рішення міської ради про продаж земельних ділянок або права на оренду земельних ділянок подається на розгляд постійної комісії.

8. Виготовлені технічні паспорти на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, які підлягають продажу є складовою технічних матеріалів на земельну ділянку.

9. Управління комунального майна виносить на затвердження міською радою питання продажу земельних ділянок або права на оренду земельних ділянок.

10. Міська рада приймає рішення про продаж земельних ділянок або права на оренду земельних ділянок та рішення про спосіб реалізації продажу у власність або продажу права на оренду земельної ділянки

переможцю аукціону.

4. Інформація про землі, що підлягають продажу на аукціоні

1. Інформаційне повідомлення про землі, що підлягають продажу на аукціоні, повинні містити такі відомості:

1.1 місцезнаходження земельних ділянок, їх цільове призначення, площі;

1.2 стартові ціни продажу права власності чи права на оренду цих ділянок, умови їх продажу та експлуатації, у тому числі платіжні засоби, за допомогою яких здійснюватимуться розрахунки за придбані земельні ділянки;

1.3 суму грошових коштів, що має вноситися покупцями, у розмірі 15 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки;

1.4 кінцевий термін прийняття заяви на участь в аукціоні;

1.5 час та місце проведення аукціону;

1.6 адресу, номер телефону, час роботи служби організації аукціону, конкурсу;

1.7 іншу інформацію, яку визначає організатор продажу.

Зазначена інформація публікується не пізніше ніж за 30 календарних днів до дати проведення аукціону у засобах масової інформації.

2. З моменту опублікування інформаційного повідомлення організатор продажу надає можливість попередньо ознайомитись із земельними ділянками всім юридичним і фізичним особам, які бажають взяти участь в аукціоні.

5. Умови участі в аукціоні

1. Продаж земель за аукціоном здійснюється за наявності не менш як двох покупців.

2. Для реєстрації покупців як учасників аукціону вони сплачують встановлений організатором продажу реєстраційний внесок, розмір якого становить 100,00 грн. (сто грн. 00 коп.), а також вносять гарантійний внесок у вигляді грошових коштів у розмірі 10 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки.

Зазначені грошові кошти вносяться шляхом безготівкового перерахування на відповідний розрахунковий рахунок.

Якщо покупець висловлює бажання брати участь у придбанні кількох об'єктів, то розмір зазначених грошових коштів повинен становити 10 відсотків від стартової ціни кожного з цих об'єктів, які сплачуються окремо.

3. Після закінчення аукціону внесені покупцями грошові кошти у розмірі 10 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки протягом десяти календарних днів повертаються усім учасникам аукціону.

Переможцю, який придбав земельну ділянку, зазначені грошові кошти зараховуються у встановленому порядку при остаточному розрахунку за придбану земельну ділянку.

4. Фізична або юридична особа, яка бажає зареєструватись як учасник аукціону, повинна надати такі документи та інформацію:

4.1 заяву на участь в аукціоні або конкурсі - 3 примірники;

- 4.2 угоду про участь в аукціоні або конкурсі - 3 примірники;
 - 4.3 договір про гарантійний внесок - 3 примірники;
 - 4.4 документ, що посвідчує фізичну особу або представника юридичної особи, їх повноваження;
 - 4.5 документ про сплату реєстраційного внеску;
 - 4.6 документ про сплату гарантійного внеску (застава) у розмірі 10 відсотків стартової ціни продажу об'єкта;
 - 4.7 нотаріально посвідчені копії установчих документів (свідоцтво про державну реєстрацію та статут – для покупців - юридичних осіб).
5. У випадку відмови у прийнятті документів для участі в аукціоні заявнику надається аргументована письмова відповідь впродовж одного дня.

6. Відомості про учасників аукціону або конкурсу заносяться до "Книги реєстрації учасників аукціону" окремо щодо кожної земельної ділянки, яка підлягає продажу, і повинні містити таку інформацію:

- 6.1 порядковий номер (відповідно до реєстрації);
- 6.2 номер угоди про умови участі в аукціоні або конкурсі;
- 6.3 юридичні реквізити учасника;
- 6.4 перелік поданих документів з вказанням їх юридичних реквізитів та кількості сторінок;
- 6.5 дата подання документів.

Реєстрація учасника аукціону посвідчується підписами голови комісії і представника учасника та завіряється печатками.

Відомості про учасників аукціону не підлягають розголошенню до визначення остаточного переможця аукціону.

7. Кінцевий термін прийняття заяв на участь в аукціоні – три календарні дні до початку проведення аукціону.

8. Учасник має право відізвати свою заяву до встановленого терміну проведення аукціону, повідомивши про це письмово організатора продажу не пізніше останнього дня прийняття заяв на участь в аукціоні. У цьому випадку йому повертається сума гарантійного внеску.

9. До участі в аукціоні не допускаються:

- 9.1 особи, які не можуть бути покупцями згідно з чинним законодавством України;
- 9.2 особи, які не подали всіх документів, необхідних для участі в аукціоні або конкурсі;
- 9.3 особи, які подали документи, що містять неправдиву інформацію.

6. Порядок проведення аукціону

1. Аукціон проводиться ліцитатором або особою, уповноваженою радою (ведучим).

2. Ліцитатор діє відповідно до угоди з організатором продажу.

Угода повинна передбачати:

- 1) строки проведення аукціону;
- 2) стартову ціну продажу земельних ділянок або права на оренду земельних ділянок;
- 3) розмір і порядок виплати винагороди;
- 4) взаємні зобов'язання, умови розірвання угоди та майнову відповідальність сторін;
- 5) інші умови на розсуд сторін договору.

3. Для участі в аукціоні покупці одержують квитки учасників аукціону, які повинні містити такі відомості:

3.1 номер, під яким покупець бере участь у аукціоні;

3.2 назву об'єкта продажу (земельна ділянка або права на оренду земельної ділянки), у аукціоні якого бере участь покупець.

На аукціоні можуть бути присутні й інші особи, якщо вони внесуть вхідну плату. Розмір вхідної плати визначається ліцитатором.

4. Аукціон проводиться безпосередньо ведучим аукціону (ліцитатором).

До початку аукціону ліцитатор описує земельну ділянку та умови її продажу. Початком аукціону вважається момент оголошення стартової ціни продажу земельної ділянки. Якщо протягом трьох хвилин після оголошення не буде запропоновано вищу ціну, ліцитатор одночасно з ударом молотка робить оголошення про придбання об'єкта тією особою, яка запропонувала найвищу ціну. При цьому кожна наступна ціна лота, запропонована покупцями на аукціоні, повинна перевищувати попередню не менше 10 відсотків початкової ціни продажу об'єкта.

Продаж лота здійснюється не швидше другого кроку або, при досягненні мінімальної ціни продажу, що встановлена радою.

5. Значення кроку при набутті права на оренду земельної ділянки визначається у розмірі одного відсотка від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

6. Під час аукціону ведеться протокол, до якого заноситься стартова ціна продажу земельної ділянки або права на оренду земельної ділянки, пропозиції учасників аукціону, відомості про учасників аукціону, результат аукціону (ціна продажу, відомості про фізичну або юридичну особу, яка одержала право на придбання об'єкта продажу).

7. Протокол підписується ведучим аукціону (ліцитатором), продавцем (членами аукціонної комісії) і покупцем (його представником), який одержав право на придбання об'єкта продажу.

8. Якщо переможець аукціону або конкурсу відмовляється від підписання протоколу або договору про придбання на аукціоні права власності або права на оренду земельної ділянки, гарантійний внесок йому не повертається, а результат аукціону по даному об'єкту продажу анулюється.

7. Припинення та визнання недійсними аукціонів (продажу лота)

Аукціон (продаж лота) може бути визнано таким, що не відбувся у разі:

1) якщо земельна ділянка включена до переліку земельних ділянок, які підлягають продажу, з порушенням чинного законодавства;

2) відсутності покупців або наявності тільки одного покупця;

3) якщо жоден з покупців не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки або не досягнута мінімальна ціна продажу;

4) несплати у встановлений термін покупцем грошових зобов'язань за продану земельну ділянку;

5) якщо на аукціон з'явився тільки один учасник;

6) якщо переможець аукціону відмовляється підписати протокол

аукціону.

8. Повторний продаж земельних ділянок на аукціоні

1. управління комунального майна складає перелік земельних ділянок, непроданих або знятих з продажу на аукціоні, і протягом десяти календарних днів подає інформаційне повідомлення про землі, що підлягають повторному продажу на аукціоні. Повторний продаж здійснюється не раніше ніж за 30 днів від дати подання у засоби масової інформації оголошення про повторний продаж земельних ділянок.

2. Для повторного проведення аукціону можлива зміна міською радою умов продажу (початкової ціни та цільового призначення земельних ділянок) за погодженням з постійною комісією.

3. У випадку триразового непродажу земельної ділянки розмір гарантійного внеску (застави) може бути зменшений не більше ніж на 30 відсотків із затвердженням її міською радою.

4. Зміна цільового використання земельної ділянки проводиться відповідно до чинного законодавства.

9. Порядок укладання договорів купівлі-продажу та розрахунків

1. Випуск:

1.1. Підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки під приватизованими об'єктами нерухомості є рішення міської ради про продаж земельної ділянки.

1.2. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає посвідченню у нотаріальному порядку і набуває чинності після реєстрації у _____ ій міській раді.

Покупець за свій рахунок нотаріально посвідчує договір купівлі-продажу земельної ділянки.

1.3. Право власності на придбану земельну ділянку виникає після одержання Державного акта на право власності на земельну ділянку, який видається покупцеві за умови сплати ним повної вартості придбаної земельної ділянки.

1.4. При порушенні покупцем фінансових зобов'язань щодо виконання умов договору купівлі-продажу покупець сплачує пеню у розмірі облікової ставки Національного банку України.

1.5. У разі відмови покупця від укладання договору купівлі-продажу сплачені кошти не повертаються, якщо відмова не пов'язана з порушенням зобов'язань продавцем.

1.6. У разі, якщо покупець після підписання договору купівлі-продажу відмовиться прийняти у власність придбану земельну ділянку, продавець має право вимагати прийняття покупцем у власність об'єкта купівлі-продажу та сплати його повної вартості, штрафних санкцій у розмірі 5 відсотків вартості земельної ділянки, відшкодування збитків, завданих затримкою виконання взятих на себе зобов'язань або відмовою від договору купівлі-продажу.

1.7. Договір купівлі-продажу є підставою для внесення коштів до банківської установи на обумовлені договором рахунки як плати за

придбану земельну ділянку.

1.8. Кошти від продажу у власність земельних ділянок під приватизованими об'єктами нерухомості розподіляються у встановленому законодавством порядку.

1.9. Порядок і терміни розстрочки сплати коштів за продані земельні ділянки визначається рішенням постійної комісії фінансів та планування бюджету.

2. Аукціони:

2.1. Протокол аукціону є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки або договору про придбання права на оренду земельної ділянки та внесення коштів на рахунки.

2.2. Складання договорів купівлі-продажу земельної ділянки або договору про придбання права на оренду земельної ділянки проводиться у десятиденний термін після проведення аукціону або конкурсу.

2.3. У технічних матеріалах земельних ділянок за результатами проведеного аукціону вписуються юридичні реквізити переможця аукціону.

2.4. Якщо переможець аукціону відмовляється від підписання протоколу або від сплати вартості земельної ділянки чи права на оренду, гарантійний внесок йому не повертається, а результати аукціону по цій ділянці анулюються.

2.5. Договори купівлі-продажу та договори про придбання права на оренду земельної ділянки підлягають посвідченню у нотаріальному порядку.

2.6. Договори купівлі-продажу і договори про придбання права на оренду та угода про умови участі в аукціоні або конкурсі є підставою для внесення коштів до банківської установи за об'єкт продажу у терміни від 10 до 30 календарних днів, що визначається договором за згодою сторін.

2.7. У випадку прострочення оплати покупець сплачує пеню у розмірі 0,5% відсотків від недоплаченої суми ціни продажу за кожен день прострочення, а якщо прострочення перевищило 30 календарних днів, то договір купівлі-продажу або договір про придбання права на оренду земельної ділянки анулюється, а на покупця додатково накладається штраф у розмірі 10 відсотків від кінцевої ціни земельної ділянки.

Розмір пені не повинен перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України.

2.8. Сума застави повертається всім учасникам аукціону впродовж 10 календарних днів після його закінчення. Переможцю сума гарантійного внеску зараховується при остаточному розрахунку. Вартість інформаційного пакета та реєстраційного внеску поверненню не підлягають.

2.9. Після повної сплати вартості земельної ділянки або права на оренду земельної ділянки договір купівлі-продажу реєструється у _____ ій міській раді.

2.10. Право власності на придбану земельну ділянку виникає після одержання Державного акта на право власності на земельну ділянку, який видається покупцеві за умови сплати ним повної вартості придбаної земельної ділянки.

2.11. Право на оренду земельної ділянки виникає після повної сплати суми договору про придбання права на оренду та оформлення договору

оренди на ту чи іншу земельну ділянку, який підлягає державній реєстрації.

10. Відповідальність сторін

1. Результати аукціону можуть бути визнані недійсними у випадку порушення порядку проведення аукціону, визначеного цим Положенням.

2. Суперечки щодо визнання аукціонів недійсними розглядаються у судовому порядку.

11. Порядок розгляду та підготовки документів для надання земель в оренду (земельних ділянок під об'єктами нерухомості)

1. Особи, які бажають отримати в оренду земельні ділянки, мають підстави та відповідні документи, подають відповідну заяву або клопотання на ім'я міського голови про надання земельної ділянки в оренду. До заяви додаються:

- копії документів, що посвідчують право власності на нерухоме майно (крім тимчасових споруд) - витяги з Реєстру прав власності на нерухоме майно, яке знаходиться на даній земельній ділянці, зареєстровані у встановленому порядку (нотаріально завірені копії), копії технічних паспортів на споруди, будівлі, та/або Державний акт на право постійного користування землею (інші наявні рішення, відводи);

- технічну документи на земельну ділянку, яка надається в оренду.

Юридичні особи додатково додають:

- нотаріально завірену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;

- нотаріально завірену копію свого статуту (положення) або іншого установчого документа підприємства, установи, організації;

- витяг з єдиного реєстру підприємств, установ та організацій України;

Громадяни додатково додають:

- нотаріально завірену копію свідоцтва про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (для отримання земельної ділянки для підприємницької діяльності);

- копію паспорта громадянина та ідентифікаційного коду.

2. На підставі поданих матеріалів управління комунального майна у місячний термін здійснює підготовку та візує у виконавчих органах міської ради відповідний проект рішення про надання земельної ділянки в оренду та подає його на розгляд депутатських комісій, після чого даний проект рішення виноситься на затвердження міською радою.

Міська рада затверджує даний проект рішення, який є підставою для укладання договору оренди земельної ділянки.

12. Порядок розгляду та підготовки документів для надання в оренду та постійне користування (відведення) земельних ділянок, вільних від забудови або при зміні цільового призначення земель приватної власності

Цей розділ регулює порядок розгляду та підготовки документів для надання в оренду (відведення) земельних ділянок, вільних від забудови, при зміні цільового призначення земель приватної власності або за

результатами проведеного конкурсу.

В окремих випадках, виходячи із законодавства України, соціальних, духовних, економічних, містобудівних, геологічних (підтоплення територій, зсуви, карстові явища тощо), екологічних міркувань та інших інтересів територіальної громади міста або громад його районів, а також при економічній чи організаційній недоцільності проведення конкурсу (в тому числі - при долученні додаткових площ до земельних ділянок, які перебувають у користуванні), конкурс не проводиться і земельні ділянки можуть надаватись в оренду фізичним та юридичним особам, органам державної влади і місцевого самоврядування, їх підприємствам у порядку, передбаченому цим розділом, на підставі їх звернень з відповідним обґрунтуванням підстав передачі земельної ділянки в оренду чи постійне користування.

Передача, надання земельних ділянок в оренду здійснюється за такою процедурою:

1. Надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

1.1. Об'єктом надання (відведення) є вільні земельні ділянки.

1.2. Особи, які бажають отримати в оренду земельні ділянки, мають підстави та відповідні документи, подають відповідну заяву або клопотання на ім'я міського голови про виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. До заяви додаються:

1.2.1 план земельної ділянки масштабу 1:500 із зазначеними межами ділянки, загальною її площею, складом угідь, нанесенням червоних ліній, варіантом розміщення об'єкта будівництва (у разі відсутності містобудівного обґрунтування) з погодженням (висновками) управління архітектури, виконаний організацією, яка має відповідний дозвіл (ліцензію) на виконання цих видів робіт, у двох примірниках;

1.2.2 висновок управління архітектури (міськради) щодо відведення земельної ділянки;

1.2.3 проектні пропозиції або містобудівне обґрунтування, якщо необхідність такого вказана у комплексних висновках управління архітектури і погоджені цим управлінням (розроблені спеціалізованою архітектурно-планувальною організацією);

1.2.4 довідка щодо правового статусу земельної ділянки;

1.2.5 у разі долучення земельної ділянки (її частини) із земель сторонніх землекористувачів (підприємств, установ або організацій) при наявності у таких документа на користування землею (Державного акта на право постійного користування землею або договору оренди землі) додається їх лист-згода щодо вилучення у них з користування земельної ділянки (її частини);

1.2.6 фізична особа – копію документа (паспорта), що посвідчує особу, а суб'єкт підприємницької діяльності – нотаріально завірену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;

1.2.7 юридична особа – нотаріально завірену копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи, статуту підприємства, довідку про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України;

1.2.8 протокол рішення конкурсної комісії про надання земельної ділянки в оренду переможцю проведеного конкурсу або клопотання -

обґрунтування необхідності передачі земельної ділянки в оренду, постійне користування без проведення конкурсу.

1.3. На підставі поданих матеріалів управління комунального майна у місячний термін здійснює підготовку і візує у виконавчих органах міської ради відповідний проект рішення щодо передачі (відведення) земельної ділянки і подає його на розгляд профільних постійних комісій, після чого даний проект рішення вноситься на затвердження міською радою.

1.4. На підставі рішення міської ради про надання дозволу на виготовлення проекту відведення земельної ділянки орендар у тримісячний термін через спеціалізовану ліцензовану землевпорядну організацію виготовляє проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який повинен пройти державну землевпорядну експертизу.

2. Затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

2.1. Особи, які бажають затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, мають підстави та відповідні документи, подають відповідну заяву або клопотання на ім'я міського голови про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду. До заяви додаються:

2.1.1 проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду;

2.1.2 фізична особа - суб'єкт підприємницької діяльності – копію документа (паспорта), що посвідчує особу, нотаріально завірнену копію про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;

2.1.3 юридична особа – нотаріально завірнену копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи, статуту підприємства, довідку про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України.

2.2. На підставі поданих матеріалів управління комунального майна у місячний термін здійснює підготовку і візує у виконавчих органах міської ради відповідний проект рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, надання (передачу) ділянки в оренду, в якому вказується цільове призначення земельної ділянки та термін надання даної ділянки в оренду, і подає його на розгляд профільних постійних комісій, після чого даний проект рішення вноситься на затвердження міською радою.

Міська рада затверджує даний проект рішення, який є підставою для укладання договору оренди земельної ділянки.

13. Порядок розгляду та підготовки документів для надання в оренду земельних ділянок шляхом проведення конкурсу (вільних від забудови земельних ділянок)

1. На конкурсних засадах визначаються орендарі вільних та частково необтяжених земельних ділянок.

2. Конкурс може проводитися за ініціативою:

2.1 управління комунального майна;

2.2 управління архітектури;

2.3 постійної комісії землекористування;

2.4 міської ради;

2.5 фізичних та юридичних осіб, які подають клопотання на конкурс для визначення орендаря земельної ділянки.

Конкурс може проводитись для визначення:

1) найкращої пропозиції щодо інвестицій та освоєння території відповідно до її цільового призначення;

2) визначення орендаря за іншими критеріями згідно з рішенням міської ради.

Організатором конкурсу є управління комунального майна. Проводить конкурс конкурсна комісія, яка у випадках, передбачених чинним законодавством, залучає спеціалізовані, ліцензовані організації відповідно до укладених з ними договорів. Такі договори укладає організатор конкурсу за рішенням конкурсної комісії.

3. Ініціатори конкурсу - фізичні та юридичні особи подають на ім'я голови:

- клопотання про проведення конкурсу із зазначенням цільового призначення земельної ділянки;

- топографічне знімання, виконане ліцензійною організацією, з нанесеними червоними лініями та наявністю інженерних мереж із зазначенням меж земельної ділянки і площі;

Юридичні особи додатково додають:

- нотаріально завірену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;

- нотаріально завірену копію свого статуту (положення) або іншого установчого документа підприємства, установи, організації;

- витяг з єдиного реєстру підприємств, установ та організацій України;

Громадяни додатково додають:

- нотаріально завірену копію свідоцтва про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (для отримання земельної ділянки для підприємницької діяльності);

- копію паспорта громадянина та ідентифікаційного коду.

4. У триденний строк директор управління містобудування передає звернення ініціаторів конкурсу з доданими документами в управління комунального майна на розгляд.

5. При отриманні звернень управління комунального майна протягом 4-х днів перевіряє наявність усіх доданих до заяви документів. При надходженні ініціативи про проведення конкурсу від постійної комісії землекористування або міської ради управління архітектури протягом десяти днів забезпечує виготовлення топографічного знімання з

нанесеними червоними лініями та наявністю інженерних мереж із зазначенням меж земельної ділянки і площі.

У разі відсутності необхідних документів або неможливості проведення конкурсу щодо конкретної земельної ділянки у випадках, передбачених законодавством України, управління комунального майна готує проект відповіді про відмову, в якій зазначаються причини відмови і вказуються норми права, які не дозволяють провести конкурс.

6. У разі наявності необхідних документів і підстав проведення конкурсу управління комунального майна у 15-ти денний строк готує проект рішення про визначення переліку земельних ділянок, які виставляються на конкурс для визначення орендаря. Проект рішення візує начальник управління комунального майна, начальник управління архітектури начальник юридичного відділу та інші уповноважені особи. Проект рішення передається секретарю ради для погодження з постійними комісіями та включення до порядку денного сесії міської ради питання про визначення переліку земельних ділянок, які виставляються на конкурс для визначення орендаря.

7. Секретар ради у триденний строк передає проект рішення на погодження постійним комісіям міської ради.

8. Постійні комісії розглядають проект рішення на найближчому (або наступному за найближчим) засіданні комісії та дають свої висновки і рекомендації щодо передачі земельної ділянки в оренду через конкурс. Висновки та рекомендації додаються до проекту рішення у вигляді витягу з протоколу засідання комісії.

9. Постійна комісія погоджує проект рішення чи відмовляє. Відмова може ґрунтуватися на підставі невідповідності передачі в оренду земельної ділянки законодавству України, соціальним, економічним, містобудівним, екологічним інтересам територіальної громади міста.

10. Після розгляду проекту рішення постійна комісія передає його наступній постійній комісії або Секретарю ради для включення до порядку денного найближчої сесії міської ради.

11. Після прийняття рішення про визначення переліку земельних ділянок, які виставляються на конкурс для визначення орендаря, Секретар ради у п'ятиденний строк передає примірник рішення в управління комунального майна для організації проведення конкурсу.

12. Управління комунального майна не пізніше ніж у двомісячний строк з моменту отримання рішення про визначення переліку земельних ділянок, які виставляються на конкурс для визначення орендаря, організовує конкурс.

13. Після визначення переможця конкурсу він готує документи для прийняття рішення про передачу земельної ділянки в оренду відповідно до розділу 12 цього Положення.

14. Конкурси проводить конкурсна комісія.

15. Протягом десяти днів з моменту прийняття рішення про визначення переліку земельних ділянок, які виставляються на конкурс для визначення орендаря, управління комунального майна представляє на засідання конкурсної комісії для ознайомлення документи щодо проведення конкурсу і пропозиції щодо конкурсних вимог. Конкурсна комісія розглядає їх на предмет повноти та законності, формує конкурсні умови, визначає додаткові документи, які слід подати учасникам конкурсу, текст

оголошення про проведення конкурсу.

При формуванні конкурсних умов конкурсна комісія бере до уваги пропозиції управління комунального майна і може змінити чи уточнити їх або зобов'язати управління комунального майна у встановлений строк доопрацювати пропозиції щодо конкурсних вимог з врахуванням пропозицій конкурсної комісії. Текст оголошення передається в управління комунального майна для публікації протягом семи календарних днів інформаційного повідомлення.

16. Управління комунального майна виготовляє інформаційний пакет щодо земельної ділянки, який містить:

16.1 місцезнаходження, площу і межі земельної ділянки;

16.2 цільове призначення земельної ділянки;

16.3 вкопювання з генплану, схему розміщення земельної ділянки;

16.4 умови конкурсу;

16.5 інші інформаційні та обґрунтовуючі матеріали і документи (при необхідності).

Інформаційні пакети підлягають вільному продажу за ціною, встановленою управлінням природних ресурсів та регулювання земельних відносин управління містобудування.

14. Інформація про земельні ділянки, що підлягають передачі в оренду на конкурсі

1. Зміст і форму інформаційного повідомлення про конкурс визначає конкурсна комісія.

2. Інформаційне повідомлення про конкурс обов'язково повинно містити такі відомості:

2.1 місцезнаходження, цільове призначення та площу земельної ділянки;

2.2 суму гарантійного внеску, що має вноситися учасником, у розмірі 5 тисяч гривень;

2.3 кінцевий термін прийняття заяви та документів на участь у конкурсі;

2.4 час та місце особистого ознайомлення з документацією на земельні ділянки;

2.5 час та місце проведення конкурсу;

2.6 адресу, номер телефону, час роботи відповідальної особи за організацію та проведення конкурсу;

2.7 конкурсні умови, виконання яких є обов'язковим для переможця земельного конкурсу, та перелік документів, які треба подати на конкурс;

2.8 іншу додаткову інформацію, визначену управлінням природних ресурсів та регулювання земельних відносин управління містобудування, яка необхідна для проведення конкурсу.

Зазначена інформація публікується не пізніше ніж за 30 календарних днів до дати проведення конкурсу у газеті "Ратуша" або іншому друкованому органі засобів масової інформації, визначеному конкурсною комісією.

3. З моменту опублікування інформаційного повідомлення всі юридичні і фізичні особи, які бажають взяти участь у конкурсі, мають можливість попередньо ознайомитись із земельними ділянками в управлінні природних

ресурсів та регулювання земельних відносин управління містобудування.

4. Особи, які виявили бажання ознайомитись із земельними ділянками, що виставляються на конкурс, фіксуються у відповідному журналі, що знаходиться в управлінні природних ресурсів та регулювання земельних відносин управління містобудування.

15. Умови участі у конкурсі

1. Конкурс проводиться за наявності не менше двох учасників.

2. Для реєстрації учасники конкурсу сплачують реєстраційний внесок розміром 100 гривень, а також вносять гарантійний внесок розміром 5 тисяч гривень, про що учасник укладає договір про гарантійний внесок з управлінням природних ресурсів та регулювання земельних відносин управління містобудування.

Зазначені грошові кошти вносяться учасником шляхом перерахування на відповідний рахунок. Якщо учасник висловлює бажання брати участь у конкурсі по кількох земельних ділянках, то розмір зазначених грошових коштів визначається на основі суми відсотків від стартових цін цих об'єктів.

3. Після закінчення конкурсу внесені учасниками гарантійні внески повертаються їм протягом 10 днів.

4. Фізична або юридична особа, яка бажає зареєструватись як учасник конкурсу, повинна подати в управління комунального майна такі документи та інформацію:

4.1 заяву на участь у конкурсі – 3 примірники;

4.2 договір про участь у конкурсі – 3 примірники;

4.3 документ, що посвідчує фізичну особу або юридичну особу чи повноваження їх представника;

4.4 документ про сплату реєстраційного внеску;

4.5 конкурсні пропозиції, перелік та склад яких визначає конкурсна комісія (у запечатаному конверті);

4.6 документ про внесення гарантійного внеску;

4.7 нотаріально посвідчені копії установчих документів (статут, свідоцтво про державну реєстрацію), витяг з Єдиного реєстру підприємств, установ та організацій України – для юридичних осіб;

4.8 копію паспорта та ідентифікаційного коду – для фізичних осіб;

4.9 інші документи згідно з оголошенням про проведення конкурсу.

5. Управління комунального майна реєструє учасників торгів. У випадку відсутності документів, передбачених пунктом 4 розділу 15 цього Положення, управління комунального майна протягом одного дня з моменту прийому документів письмово (поштою або особисто) повідомляє заявника про документи, які слід додати. Заявник зобов'язаний протягом двох днів, але не пізніше останнього дня подачі документів на конкурс додати документи, яких не вистачає. В іншому випадку заявник знімається з реєстрації як учасник конкурсу.

Заявник має право повторно подати документи для участі у конкурсі у строки, передбачені пунктом 7 розділу 15 цього Положення, за умови усунення ним недоліків, вказаних управлінням природних ресурсів та регулювання земельних відносин управління містобудування, які стали підставою для зняття його з реєстрації.

6. Відомості про учасників конкурсу заносяться до "Книги реєстрації

учасників конкурсу" окремо щодо кожної земельної ділянки, яка підлягає оренді, і повинні містити таку інформацію:

6.1 порядковий номер учасника (відповідно до реєстрації);

6.2 номер договору про умови участі у конкурсі чи аукціоні;

6.3 юридичні та банківські реквізити учасника;

6.4 перелік поданих документів із зазначенням їх юридичних реквізитів, кількості сторінок;

6.5 дату подання документів.

Запис про реєстрацію учасників конкурсу посвідчується підписами уповноваженої особи управління комунального майна і учасника або його представника та завіряється печатками.

Відомості про учасників конкурсу, їх кількість та їх конкурсні пропозиції не підлягають розголошенню до визначення переможця.

7. Заяви для участі у конкурсі приймаються не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку проведення конкурсу. Протягом одного робочого дня після завершення прийому заяв всі отримані документи на участь у конкурсі передаються конкурсній комісії.

8. Не пізніше ніж за п'ять днів до завершення прийняття заяв на участь у конкурсі учасник має право відкликати свою заяву, повідомивши про це письмово управління комунального майна. Такому учаснику повертається сума гарантійного внеску. У випадку відкликання заяви пізніше зазначеного строку гарантійний внесок не повертається.

9. До участі у конкурсі не допускаються:

9.1 особи, які не можуть бути орендарями згідно з чинним законодавством України;

9.2 особи, які не подали всіх документів, необхідних для участі у конкурсі чи аукціоні;

9.3 особи, які подали документи, що містять неправдиву інформацію.

16. Порядок та умови проведення конкурсу

1. До участі у конкурсі допускаються юридичні та фізичні особи, які подали заяву і документи, визначені цим Положенням, а також конкурсні пропозиції по кожній земельній ділянці.

2. Конкурс проводиться конкурсною комісією. Конкурсна комісія формується з представників депутатів міської ради та представників виконавчих органів міської.

Персональний склад конкурсної комісії затверджує міська рада. На своєму першому засіданні конкурсна комісія обирає голову, заступника та секретаря комісії.

За рішенням конкурсної комісії до її роботи з дорадчим голосом можуть залучатись фахівці з виконавчих органів міської ради, депутатів міської ради та інших підприємств, установ, організацій. За участю вказаних осіб можуть утворюватись робочі групи для розробки конкурсних умов, визначення переможців конкурсу, опрацювання інших питань.

3. Засідання конкурсної комісії вважається правомочним, якщо на ньому присутні не менше ніж дві третини від затвердженого кількісного складу конкурсної комісії.

4. Конкурсна комісія всі рішення з приводу проведення земельного конкурсу приймає голосуванням. Під час голосування при прийнятті

рішення кожен член конкурсної комісії має один голос.

Рішення конкурсної комісії приймається більшістю голосів від затвердженого кількісного складу конкурсної комісії.

5. Конкурсна комісія визначає термін проведення конкурсу, умови конкурсу та документи, які слід подати учасникам. Конкурсні умови визначаються конкурсною комісією щодо кожної конкретної земельної ділянки та можуть стосуватись:

5.1 найкращої пропозиції щодо інвестицій та освоєння території відповідно до її цільового призначення: забудови території, суми та залучення інвестицій, терміну освоєння, впровадження новітніх технологій, вирішення соціальних, культурних, екологічних проблем, місця провадження підприємницької діяльності учасника конкурсу (місця державної реєстрації, місця здійснення основних господарських операцій, місцезнаходження засновників);

5.2 визначення орендаря або за іншими критеріями згідно з рішенням міської ради, виходячи із соціальних, економічних, містобудівних, екологічних та інших інтересів територіальної громади міста.

Конкурсні пропозиції посвідчуються підписом та печаткою (при наявності) учасника конкурсу, а у випадках, передбачених законодавством України, розробляються ліцензованою організацією (містобудівні обгрунтування, проектні пропозиції тощо).

6. Документи заявники подають в управління комунального майна. Після отримання документів управління комунального майна заявник набуває статусу учасника конкурсу. управління комунального майна інформує членів конкурсної комісії про хід організації конкурсу, подані документи, склад учасників, інші питання, що стосуються конкурсу.

З часу опублікування інформації про дату проведення конкурсу до часу закінчення конкурсу учасникам забороняється обмінюватися інформацією та розголошувати відомості про подані ними пропозиції. Інформація про умови конкурсу є конфіденційною.

Після закінчення строку для прийому документів від бажаючих взяти участь у конкурсі управління комунального майна протягом одного дня передає їх конкурсній комісії.

7. Засідання конкурсної комісії проходить за участю членів комісії. Конкурсна комісія може запросити на засідання інших залучених нею фахівців, інших осіб.

8. У встановлений день і час на засіданні конкурсної комісії розкриваються конверти з пропозиціями, що надійшли, перевіряється дотримання всіх формальностей, визначається наявність необхідних відомостей, документів згідно з Положенням та умовами конкурсу.

Пропозиції учасників конкурсу розглядаються конкурсною комісією. Критерієм визначення найкращої пропозиції учасників конкурсу виступає найкраще виконання умов конкурсу, запропонованих учасником конкурсу за право оренди земельної ділянки. Визначену найкращу пропозицію комісія оголошує учасникам конкурсу. Переможцем конкурсу визначається особа, яка подала найкращу пропозицію.

9. Рішення про вибір найкращої пропозиції конкурсу приймається більшістю голосів від складу конкурсної комісії шляхом таємного голосування. Кожний член заповнює бюлетень для голосування. Підрахунок бюлетенів здійснює голова конкурсної комісії, який оголошує

результати конкурсу.

Результати роботи конкурсної комісії оформляються протоколом, який підписується усіма членами, що були присутні на її засіданні, та переможцем конкурсу. Члени конкурсної комісії зобов'язані підписати протокол. У випадку, якщо член конкурсної комісії не підписує протокол, про це зазначається у протоколі. У протоколі рішення вказується найкраща пропозиція, який учасник подав найкращу пропозицію - вказується його найменування (для юридичної особи) або прізвище, ім'я, по батькові (для фізичної особи), зобов'язання щодо виконання конкурсних умов.

10. У випадку, коли в результаті голосування жодна з пропозицій учасників конкурсу не набрала більшість голосів, комісія може прийняти рішення про проведення другого туру конкурсу. Другий тур конкурсу проводиться протягом п'ятнадцяти днів з дня проведення першого туру конкурсу.

11. Для спонукання учасників конкурсу до подачі у другому турі кращих конкурсних пропозицій конкурсна комісія може оголосити конкурсну пропозицію, яка набрала найбільше голосів членів конкурсної комісії. Для участі у другому турі конкурсу учасники конкурсу можуть подати доповнені конкурсні пропозиції не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дня проведення другого туру конкурсу.

12. Другий тур конкурсу проводиться за процедурою, аналогічною першому туру конкурсу.

13. Якщо за результатами другого туру конкурсу комісія не визначить переможця, то проводиться повторний конкурс за правилами цього Положення.

14. У випадку, якщо договори оренди земельних ділянок за наслідками проведення конкурсу: будуть розірвані або визнані недійсними; протягом одного року з моменту визначення переможця конкурсу з його вини не будуть укладені, особа втрачає статус переможця і конкурс проводиться повторно за рішенням конкурсної комісії.

17. Повторне проведення конкурсу

1. Повторний конкурс проводиться у порядку, визначеному цим Положенням для проведення конкурсів.

2. управління комунального майна формує перелік земельних ділянок, які не були передані в оренду за результатами конкурсів або результати конкурсу по яких скасовані чи визнані недійсними, та передає його конкурсній комісії для вирішення питання про проведення повторного конкурсу.

3. При проведенні повторного конкурсу за рішенням конкурсної комісії можуть змінюватись конкурсні умови, а за рішенням міської ради – площа, межі та цільове призначення земельної ділянки.

4. Інформаційне повідомлення про повторне проведення конкурсу публікується відповідно до пункту 2 розділу 14 цього Положення не раніше 15 днів до проведення повторного конкурсу.

18. Контроль за підготовкою документів та прийняттям рішень

1. Депутатський склад конкурсної комісії здійснює депутатський контроль за об'єктивністю та дотриманням законодавства України, цього Положення при підготовці документів і прийнятті рішень при організації, проведенні та оформленні купівлі-продажу у власність і наданні в оренду земель несільськогосподарського призначення у м. _____у.

19. Порядок укладення договорів оренди земельних ділянок

1. Підставою для укладання договору оренди земельної ділянки є рішення міської ради про передачу ділянки (її частини) в оренду з обов'язковим визначенням категорії земель за основним цільовим призначенням (ст.19 Земельного кодексу України) та категорії земель за функцією використання (для фіскальних цілей) або протокол аукціону у разі набуття права оренди на земельну ділянку на конкурентних засадах.

2. Юридичні та фізичні особи на підставі прийнятих рішень міської ради про надання в оренду земельних ділянок або протоколу аукціону у разі набуття права оренди на земельну ділянку на конкурентних засадах зобов'язані у встановленому порядку звернутись у міську раду та надати грошову оцінку земельної ділянки і документи, передбачені ст.15 Закону України "Про оренду землі", та укласти договори оренди землі.

3. При наявності розбіжностей між відомостями, що містить рішення міської ради про надання в оренду земельної ділянки або протокол аукціону у разі набуття права оренди на земельну ділянку на конкурентних засадах, та іншими документами, передбаченими Законом України "Про оренду землі", у договорі оренди земельної ділянки це обумовлюється.

4. У договорі оренди землі, крім істотних умов договору, можуть встановлюватися інші договірні зобов'язання. Сторонами договору оренди земельної ділянки є власник земель в особі _____ої міської ради (далі - орендодавець) та особа (особи), зацікавлені в отриманні земельної ділянки в оренду (далі - орендар).

5. Договір оренди земельної ділянки набирає чинності після досягнення домовленості з усіх умов, підписання його сторонами та реєстрації у _____ій міській раді і державній реєстрації.

6. Земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись в суборенду.

7. Реєстратором договорів оренди земельних ділянок у _____ій міській раді є управління комунального майна. Державна реєстрація здійснюється згідно з чинним законодавством.

8. Орендар, який добросовісно користувався земельною ділянкою, має переважне право на продовження договору оренди після закінчення терміну його дії.

20. Порядок визначення розміру орендної плати з врахуванням грошової оцінки земельної ділянки

1. Розмір орендної плати, індексація, форми платежу, строки, порядок внесення і перегляд орендної плати, відповідальність за її несплату встановлюються у договорі оренди між орендодавцем та орендарем відповідно до цього Положення та згідно з чинним законодавством України.

2. Розмір орендної плати за земельні ділянки встановлюється відповідно до їх функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон м. _____ а згідно з грошовою оцінкою землі та на підставі рішення міської ради про надання в оренду земельної ділянки або протоколу аукціону у разі набуття права оренди на земельну ділянку на конкурентних засадах.

3. Річний розмір орендної плати залежно від функціонального призначення земельної ділянки та терміну оренди встановлюється у таких розмірах (крім ділянок, вказаних у пунктах 4-8 цього розділу):

3.1 2 відсотки від грошової оцінки земельної ділянки, якщо ділянка передана в оренду терміном від 10 до 50 років включно;

3.2 3 відсотки від грошової оцінки земельної ділянки, якщо ділянка передана у оренду терміном до 10 років включно.

4. Орендна плата за земельні ділянки комерційного використання, орендовані під об'єктами вуличної торгівлі (кіосками, павільйонами та літніми майданчиками), встановлюється (для об'єктів, крім тих, що вказані у пунктах 4.1 і 4.2 цього розділу) у розмірі 10 відсотків від грошової оцінки земельної ділянки:

4.1 річний розмір орендної плати за земельні ділянки комерційного використання під об'єктами, діяльністю яких є виключно реалізація (продаж) друкованих видань, незалежно від терміну (строку) оренди встановлюється у розмірі 3 відсотків від грошової оцінки земельної ділянки;

4.2 орендна плата за земельні ділянки комерційного використання, орендовані під кіосками та павільйонами, діяльність яких передбачає реалізацію (продаж) друкованих видань та супутніх товарів, розраховується відповідно до співвідношення річного об'єму (за вартістю) реалізованої продукції на підставі аналізу звітів про продаж продукції протягом останніх 2-х років у розмірі: для друкованих видань – згідно з пунктом 4.1; для супутніх товарів – 10 відсотків від грошової оцінки.

5. Орендна плата за земельні ділянки комерційного використання, надані під автозаправні станції, встановлюється у розмірі 10 відсотків від грошової оцінки земельної ділянки незалежно від терміну оренди.

6. Орендна плата за земельні ділянки комерційного використання, надані під торгові заклади (крім об'єктів, передбачених у пункті 4 цього розділу), комплекси (центри), встановлюється у розмірі 3 відсотків від грошової оцінки земельної ділянки та:

6.1 для ринків, які торгують сільськогосподарською продукцією, встановлюється – у розмірі 3 відсотків від грошової оцінки земельної ділянки;

6.2 для промислових ринків – у розмірі 6 відсотків від грошової оцінки земельної ділянки.

7. Орендна плата за земельні ділянки надані релігійним та благодійним організаціям що згідно з Законом України "Про плату за землю" звільняються від сплати земельного податку, а також за земельні ділянки надані садово-городнім, гаражним, авто гаражним кооперативам та кооперативам по будівництву і експлуатації гаражів встановлюється у розмірі одного відсотка від їх грошової оцінки.

8. Орендна плата за земельні ділянки, які надані в оренду громадянам для обслуговування житлового будинку (города, присадибні ділянки), встановлюється у розмірі земельного податку.

9. Підставою для визначення розміру орендної плати за землю є рішення міської ради про передачу земельної ділянки в оренду з обов'язковим визначенням категорії земель за основним цільовим призначенням і категорії земель за функцією використання та грошова оцінка землі.

10. Орендодавець на підставі рішення міської ради щодо передачі в оренду земельної ділянки конкретного розміру, цільового призначення та дозволеного функціонального використання відповідно до цього Положення або протоколу аукціону у разі набуття права оренди на земельну ділянку на конкурентних засадах готує розрахунок річного розміру орендної плати.

11. У разі погіршення орендарем споживчих характеристик орендованої земельної ділянки, пов'язаних зі зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків. Розміри збитків визначаються сторонами договору оренди.

12. Плата за земельний сервітут здійснюється у розмірі 1-2 відсотків від грошової оцінки.

13. Зміна розміру орендної плати за земельні ділянки:

13.1. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу орендодавця у разі зміни грошової оцінки земельної ділянки та у разі встановлення Верховною Радою України нових ставок земельного податку.

13.2. При зміні функціонального використання орендованої земельної ділянки управління комунального майна на підставі даних про розподіл земель за функціональним використанням (використання по факту) вносить зміни у діючий договір оренди землі.

13.3. Орендар має право вимагати зменшення орендної плати у випадках, передбачених чинним законодавством.

13.4. Рішення про зміну розміру орендної плати за земельну ділянку приймає міська рада відповідним рішенням за поданням управління комунального майна за погодженням з профільною постійною комісією міської ради. Розмір орендної плати не є сталим та змінюється у зв'язку з проведенням щорічної індексації грошової оцінки і внесенням змін на підставі вимог діючого законодавства та інших нормативних документів.

14. Порядок справляння орендної плати за землю:

14.1. Орендна плата за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі.

14.2. Орендна плата вноситься орендарем щомісячно до міського бюджету м. _____ а рівними частинами до 30-го числа місяця, наступного за звітним.

14.3. За несвоєчасну сплату орендної плати нараховується пеня з розрахунку 120 відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення боргу або на день його погашення, залежно від того, яка з величин таких ставок є більшою за кожний календарний день прострочення у його сплаті.

14.4. Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін не більше одного року.

14.5. Кошти від орендної плати за землю зараховуються до міського бюджету відповідно до чинного законодавства.

6.1. Ухвала сесії міської ради м. Х «Про передачу в короткострокову оренду земельних ділянок у м. Х для встановлення малих архітектурних форм»

6.2. Рішення виконкому «Про затвердження Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності»

6.3. Додаток № 1 до Рішення виконкому «Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності»

6.4. Додаток № 2 до Рішення виконкому «Методика розрахунку вартості окремих конструктивних елементів благоустрою і розміру орендної плати за розміщення на них пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності».

6.5. Додаток № 3 до Рішення Виконкому «Взірець Договору на право тимчасового користування окремими Конструктивними елементами благоустрою комунальної власності на умовах оренди для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності».

6.1. Ухвала сесії міської ради м. Х «Про передачу в короткострокову оренду земельних ділянок у м. Х для встановлення малих архітектурних форм»

Керуючись Конституцією України, Земельним кодексом України, Законом України „Про оренду землі“, наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 13.10.2000 р. № 227 „Про затвердження Типових правил розміщення малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності“, рішенням державного комітету з питань регуляторної політики та підприємництва від 22.01.2001 р. № 17-102/01, ухвалами міської ради від ХХ ХХ ХХ р. № ХХ „Про місцеві податки і збори“, від ХХ ХХ ХХ р. № ХХ „Про Правила благоустрою і утримання території м. Х“, від ХХ ХХ ХХ р. № ХХ „Про затвердження „Положення про акустичний режим у м. Х“, враховуючи рішення виконкому від ХХ ХХ ХХ р. № ХХ „Про порядок відновлення зеленого господарства у м. Х“, іншими нормативними актами України, міська рада ухвалила:

1. Передачу земельних ділянок в оренду для встановлення малих архітектурних форм (далі – МАФ) проводити без зміни категорії земель.
2. На земельні ділянки, передані в оренду, накласти наступні обмеження:
 - без права капітальної забудови і викупу земельної ділянки;
 - заборони на зміну функціонального призначення земельної ділянки;

- заборони на передачу в суборенду.

3. Управлінню архітектури і містобудування підготувати відповідні зміни в „Порядок розміщення малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності у м. Х та надання дозволів на їх розміщення та відкриття об'єктів дрібно-роздрібної торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування”, затверджений ухвалою міської ради від ХХ ХХ ХХ № ХХ.

4. Контроль за виконанням ухвали покласти на заступника міського голови з питань містобудування та землеустрою.

6.2. Рішення виконкому «Про затвердження Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності»

Відповідно до вимог пункту 3.6 Порядку розміщення малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності у м. Х, надання дозволів на розміщення та відкриття об'єктів дрібно-роздрібної торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування, виконавчий комітет вирішив:

1. Затвердити:

1.1. Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності (додаток № 1).

1.2. Форму договору на право тимчасового користування окремими конструктивними елементами благоустрою на умовах оренди для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності (додаток № 2).

2. Це рішення набирає чинності з ХХ ХХ ХХ р.

3. Організаційно-інформаційному управлінню оприлюднити це рішення через засоби масової інформації.

Відповідальний: начальник організаційно – інформаційного управління.

4. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови з питань економіки та соціальної політики.

6.3. Додаток № 1. Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності

1. Загальні положення

1.1. Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності розроблено на підставі Законів України „Про місцеве самоврядування в Україні”, „Про оренду державного та комунального майна”.

1.2. Положення розроблено з метою визначення порядку справляння орендної плати за окремі конструктивні елементи благоустрою та

встановлення ступеня відповідальності за несвоєчасну сплату орендної плати або ухилення від неї.

1.3. Для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності у тимчасове користування можуть надаватися на умовах оренди окремі конструктивні елементи благоустрою українським та іноземним юридичним і фізичним особам.

1.4. Ставки орендної плати за орендовані конструктивні елементи благоустрою для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності встановлюються даним положенням за взаємною згодою сторін у договорі оренди.

1.5. Орендодавцем окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності є районні адміністрації.

1.6. Підставою для укладання договору оренди і набуття права на оренду окремих конструктивних елементів благоустрою для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності є дозвіл на їх розміщення, виданий районними адміністраціями.

2. Визначення розмірів орендованої площі окремих конструктивних елементів благоустрою, на яких розміщені пересувні малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності

Для пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності площа орендованого елемента благоустрою визначається, як сума площі горизонтальної проекції пересувного об'єкта Др і площі прилеглої території не менше одного метра по периметру.

3. Визначення розмірів орендної плати за окремі конструктивні елементи благоустрою для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності

3.1. Ставки орендної плати визначаються, виходячи з економічної оцінки території міста.

Територія м. Х поділяється на три укрупнені економіко-планувальні зони, по яких розраховуються ставки орендної плати при розміщенні пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності.

I ЗОНА – Центральна: територія обмежена вулицями ХХ ХХ ХХ ХХ.

II ЗОНА – Середня: у межах історико-культурної заповідної території та вулиць ХХ ХХ ХХ ХХ.

III ЗОНА – Периферійна: поза межами історико-культурної заповідної території міста та вулиць, віднесених до II ЗОНИ.

3.2. Орендна плата за оренду окремих конструктивних елементів благоустрою для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності визначається відповідно до Методики розрахунку вартості окремих конструктивних елементів, благоустрою і розміру орендної плати за розміщення на них пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності (додаток до Положення).

3.3. Розрахункові ставки орендної плати, визначені у п.п.3.2, є нижньою межею для розрахунків розмірів орендної плати за окремі конструктивні елементи благоустрою для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності, які встановлюються за згодою сторін у договорі оренди, і щорічно на кожний наступний рік визначаються шляхом корегування розміру розрахункової ставки

попереднього року на рівень інфляції за цей рік.

3.4. Строк внесення орендної плати визначається в договорі оренди.

3.5. Орендна **плата** нараховується з моменту видачі дозволу на розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності.

3.6. Орендна **плата** може бути змінена згідно з рішенням виконкому Х міської ради та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

3.7. За несвоєчасне внесення орендної плати орендар сплачує пеню відповідно до діючого законодавства.

3.8. Несплата оренди протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання договору оренди на вимогу орендодавця. При цьому з орендаря стягується заборгована сума орендної плати з урахуванням пені за кожен день прострочення.

4. Справляння та використання коштів орендної плати за орендовані окремі конструктивні елементи благоустрою для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності

4.1. Укладання договорів оренди для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності на окремих конструктивних елементах благоустрою, справляння орендної плати здійснюють районні адміністрації.

4.2. Кошти від орендної плати за окремі конструктивні елементи благоустрою для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності перераховуються до районних бюджетів.

6.4. Додаток 2. Методика розрахунку вартості окремих конструктивних елементів благоустрою і розміру орендної плати за розміщення на них пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності

1. Методика розроблена з метою визначення розміру орендної плати за розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності на окремих конструктивних елементах благоустрою, будівель і споруд, що є в комунальній власності.

2. Оцінка вартості орендованого конструктивного елемента визначається за формулою:

$$V_p = V_b \times S \times V_i \quad (1),$$

де V_p – вартість орендованого конструктивного елемента;

V_b – базова вартість одного квадратного метра конструктивного елемента;

S – площа орендованого конструктивного елемента;

V_i – індекс виду конструктивного елемента.

3. Значення коефіцієнтів V_b , S , V_i :

3.1. $V_b = 25$ гривень

3.2. S – визначається відповідно до п.2 Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності.

3.3. Орендовані конструктивні елементи поділяються на види:

№ Види конструктивних елементів

п/п 1 Газони

2 Асфальтовані, бруковані елементи вулично-дорожньої мережі

4. Річна орендна **плата** за орендований конструктивний елемент будівель і споруд визначається за формулою:

$Опл = Вп \times Кзон \times Сор (2),$

де Вп – вартість орендованого конструктивного елемента, що визначається за формулою (1);

Кзон- зональний коефіцієнт;

Сор – орендна ставка у відсотках до вартості орендованого конструктивного елемента.

5. Значення коефіцієнта Сор, Кзон:

5.1. Сор – орендна ставка складає 0,0084;

5.2. Кзон- зональний коефіцієнт, тарифів м. Х поділяється на зони, згідно пункту 3.1. „Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності”.

Таблиця 2

Зона	Коефіцієнт Кзон
1 зона	18
2 зона	12
3 зона	10

6. Розмір місячної орендної плати визначається за формулою

$ОПЛ.міс. = Опл./12 (3)$

де Опл. – річна орендна **плата**

6.5. Додаток №3. Взірець Договору на право тимчасового користування окремими Конструктивними елементами благоустрою комунальної власності на умовах оренди для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності

“ _____ ” _____ 200__ р. м. Х

_____ районна адміністрація

в особі _____

діючого на підставі Положення, надалі – **“Орендодавець”**, та

(підприємство, організація, установа)

в особі _____

діючого на підставі _____, надалі **“Орендар”**, уклали цей

(статут, положення)

Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Предметом цього договору є надання „Орендодавцем” „Орендареві”

права на тимчасове користування окремими конструктивними елементами благоустрою для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності, надалі „Об’єкт”, на умовах оренди на терміни відповідно до виданого дозволу на розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності в межах м. Х. Невід’ємною частиною цього договору є дозвіл на розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності, розмір орендованої площі.

2. ЗОБОВ’ЯЗАННЯ СТОРІН

2.1. „Орендодавець” зобов’язується:

2.1.1. Надати в тимчасову оренду конструктивний елемент благоустрою – _____ площею _____ квадратних метрів за адресою (тротуар, газон, тощо) _____

2.1.2. Здійснювати контроль за санітарним станом і зовнішнім виглядом „Об’єкту” з моменту видачі дозволу і до його закінчення.

2.2. „Орендар” зобов’язується:

2.2.1. Не встановлювати пересувні малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності без дозволу на їх розміщення.

2.2.2. Своєчасно та у повному обсязі сплачувати „Орендодавцю” вартість оренди, окремих конструктивних елементів благоустрою за діючими на день сплати розрахунковими ставками, визначеними згідно з „Положенням про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності”.

2.2.3. Встановлювати пересувні малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності відповідно до погодженого в установленому порядку проекту, без пошкодження конструктивних елементів благоустрою та озеленення, з забезпеченням безпеки населення при під’єднанні конструкції до електричної мережі, утримувати їх в належному технічному і санітарному стані та впорядковувати місця для їх розташування, забезпечити технічну міцність і стійкість конструкції.

2.2.4. По закінченню терміну дії дозволу протягом 20 днів проводити їх перереєстрацію в „Орендодавця”.

2.2.5. Демонтувати пересувні малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності при скасуванні дозволу, після закінчення терміну дії дозволу, або цього договору, а також у разі виникнення нагальної потреби для реконструкції, ремонту чи будівництва місця розташування пересувної малої архітектурної форми для здійснення підприємницької діяльності. На період цього ремонту, реконструкції чи будівництва орендна **плата** за місце не справляється.

2.2.6. Не порушувати чинні Правила торгівлі.

2.2.7. В тижневий термін листом повідомити „Орендодавця” про зміну адреси для листування, банківського рахунку, зміну назви, зміну коду ЗКПО, реорганізацію.

3. ПОРЯДОК І СТРОКИ РОЗРАХУНКІВ

3.1. Обов’язок внесення орендної плати „Орендарем” виникає з моменту укладення договору оренди для розміщення пересувних малих архітектурних форм.

3.2. „Орендар” сплачує „Орендодавцеві” плату за користування „Об’єктом” площею X кв.м. щомісячно до 25 числа поточного місяця в розмірі X грн. за місяць, в т.ч. ПДВ X грн.

3.3. Ставка плати за користування „Об’єктом” та розміри орендованої площі встановлюються сторонами при укладенні цього договору і не можуть бути нижчими від розрахункових ставок та розмірів площі, визначених пунктом 3.2. Розрахункові ставки орендної плати щорічно на кожен наступний рік визначаються шляхом коригування розміру розрахункової ставки попереднього року на рівень інфляції за цей рік.

У випадку зміни розрахункових ставок та розмірів орендованої площі, внесення плати „Орендарем” здійснюється у розмірі нових ставок з дати набрання ними чинності і він зобов’язаний не пізніше 3-х днів з цієї дати підписати з „Орендодавцем” зміни до договору. Відсутність або не підписання змін „Орендарем” не звільняє його від внесення плати у розмірі і за ставками згідно даного пункту, в т.ч. за зміненими, як це встановлено цим абзацом.

Конкретні розміри орендованої площі встановлюються при видачі (перереєстрації) дозволу на розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності відповідно до п.2. „Положення про оренду окремих конструктивних елементів благоустрою комунальної власності для розміщення пересувних малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності” на підставі представленої і погодженої в установленому порядку проектної документації.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

4.1. У випадку прострочення платежів, передбачених в п.3.2. цього договору „Орендар” сплачує на користь „Орендодавця” пеню від суми простроченого платежу за кожен день прострочення згідно з діючим на цей період законодавством, але не вище подвійної облікової ставки Національного банку.

4.2. При невідповідності встановленої пересувної малої архітектурної форми для здійснення підприємницької діяльності погодженому проекту, ставка орендної плати збільшується в десять разів на період до усунення відхилень від проекту, до часу її демонтажу, або отримання дозволу на її розміщення.

4.3. Ризик випадкового пошкодження або знищення пересувної малої архітектурної форми для здійснення підприємницької діяльності або її частини несе „Орендар”.

4.4. За невиконання вимог п.2.2.3, 2.2.6 „Орендар” несе відповідальність згідно із чинним законодавством.

5. РЕКЛАМАЦІЇ ТА СПОРИ

5.1. Будь-які спори, претензії та вимоги, що виникають між сторонами у зв’язку з виконанням цього договору, вирішуватимуться шляхом переговорів між сторонами.

5.2. Якщо спори та розбіжності не вирішуються шляхом переговорів, сторони мають право звернутися до господарського суду.

6. ПРИКІНЦЕВЕ ПОЛОЖЕННЯ

6.1. Усі зміни та доповнення до цього договору мають однакову з ним

юридичну силу, якщо вони оформлені письмово і підписані уповноваженими представниками сторін.

6.2. Додатки, не залежно від часу їх оформлення, підписані сторонами з метою належного виконання цього договору, є його невід'ємною частиною.

6.3. Договір припиняється по закінченню терміну його дії, або розривається достроково за згодою сторін.

6.4. У разі постійного порушення однією із сторін умов договору інша сторона вправі звернутися до господарського суду з метою розірвати цей договір в односторонньому порядку.

6.5. Несплата оренди протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання цього договору на вимогу „Орендодавця”.

6.6. Договір, складений в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один примірник зберігається в „Орендодавця” другий у „Орендаря”.

6.7. Укладені раніше сторонами договори, що суперечать цьому договору є не чинними.

6.8. Обидві сторони є взаємно незалежними юридично та фактично, володіють достатньою інформацією про орендні відносини.

6.9. Після закінчення терміну дії цього договору подальші взаємовідносини сторін регулюються укладанням нового договору.

7. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ ВСТАНОВЛЮЄТЬСЯ:

З XX XX XX до XX XX XX

8. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

8.1. Дозволи

9. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

Керуючий справами виконкому

Віза: Заступник міського голови з питань економіки та соціальної політики

7.1. Рішення виконкому «Про розмір плати за сервітутне землекористування, відшкодування втрат від недоотримання коштів за використання земель у м. Х»

7.2. Зразок Угоди на встановлення земельного сервітуту

7.3. Зразок Розрахунку плати за встановлення земельного сервітуту

7.1. Рішення виконкому «Про розмір плати за сервітутне землекористування, відшкодування втрат від недоотримання коштів за використання земель у м. Х»

Керуючись Конституцією України, Земельним кодексом України, Законами України „Про місцеве самоврядування в Україні”, „Про плату за землю”, „Про оренду землі”, „Про землеустрій”, враховуючи ухвали міської ради від ХХ ХХ ХХ р. № ХХ „Про внесення змін та доповнень до „Положення про порядок визначення плати за земельний сервітут” та від ХХ ХХ ХХ р. № ХХ «Про створення кадастру природних ресурсів м. Х”, виконавчий комітет вирішив:

1. Сервітутне користування ділянками (в тому числі у межах існуючих землекористувань), які є ідеальними (розрахунковими) частками оформляти цивільно-правовими угодами строкового сервітутного землекористування (без показу плану ділянки) з розміром плати – один відсоток грошової оцінки ділянки.

2. Сервітутне користування ділянками, які є реальними частками (в тому числі в межах існуючих землекористувань) ділянок оформляти цивільно-правовими угодами строкового сервітутного землекористування без вилучень від основного землекористувача (землекористувань) з величиною плати у розмірі орендної плати.

3. Сервітутне користування на землях приватної власності оформляти цивільно-правовими угодами постійного сервітутного землекористування з величиною плати:

- земельного податку для фізичних осіб;
- орендної плати для юридичних осіб.

4. Плату за землекористування неповне, обмежене (в тому числі сервітутне) у межах охоронних зон інженерних комунікацій, площі земель якого встановлені матеріалами інвентаризації і затверджені як дані державного земельного кадастру розраховувати з врахуванням понижуючих коефіцієнтів у відповідності до „Положення про порядок визначення плати за земельний сервітут”.

5. Доручити управлінню природних ресурсів та регулювання земельних відносин:

- видачу довідок:
 - грошової оцінки ділянок;
 - розрахунку земельного податку;
 - розрахунку сервітутного землекористування;
-

плати за обмежене, неповне землекористування;
розрахунку орендної плати;

– погодження меж ділянок фактичних землекористувань із землями загального користування міста.

6. Встановити, що з моменту прийняття рішення (ухвали) і до часу видачі документа на землекористування (землевласність) користувач (власник) сплачує за окремою угодою Х міській раді втрати від недоотримання коштів за користування ділянкою у розмірах, нарахованих і підтверджених відповідною довідкою.

7. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови з питань містобудування та землеустрою.

7.2. Зразок Угоди на встановлення земельного сервітуту

„ЗАРЕЄСТРОВАНО“

в Х міській раді

реєстровий номер № ХХ

від ХХ ХХ ХХ року

Міський голова

Угода на встановлення земельного сервітуту

Цю угоду укладено _____ дві тисячі сьомого року між власником земельної ділянки: Територіальною громадою м. _____ а (код за ЄДРПОУ _____) в особі _____ ої міської ради, місцезнаходження якої: _____ ська область, м. _____, площа Центральна, 1, від імені якої діє на підставі п.п. 34, 35 частини 1 ст. 26, ст. 33 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні“, ст. 98, 99, 100, 101 Земельного кодексу України, ст. 401, 402 Цивільного кодексу України та посвідчення міського голови № 0211, виданого Верховною радою України терміном на 2006 – 2011 рр. включно, міський голова _____, з одного боку, і землекористувачем земельної ділянки _____ що проживає за адресою м. _____, вул. _____, паспорт серія № _____, виданий _____ им МРВ УМВС України, від _____ р., та діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи – підприємця № _____, зареєстрованого виконавчим комітетом _____ ої міської ради від _____, ідентифікаційний номер _____, з другого боку про нижченаведене:

1. Предмет угоди.

Власник земельної ділянки, яка розташована _____ ська обл., м. _____, _____ дає згоду на встановлення земельного сервітуту на земельну ділянку площею _____ га, для розміщення та обслуговування _____, визначену пропорційно площі вбудованого в багатоквартирний житловий будинок приміщення із загальної площі прибудинкової території.

2. Плата за сервітутне користування.

2.1. За сервітутне землекористування землекористувач сплачує плату у грошовій формі.

2.2. Плата за сервітутне землекористування становить – _____ грн. в

рік та вноситься щомісячно рівними частинами (згідно розрахунку), на розрахунковий рахунок № _____ в УДК у _____ ській області МФО _____ ЄДРПОУ _____, одержувач – місцевий бюджет м. _____ а, код платежу _____.

2.3. На будь-яку суму плати за сервітутне землекористування, яка не була сплачена у строки, визначені цією угодою, нараховується пеня із розрахунку 120 відсотків річних облікової ставки НБУ, діючої на день виникнення боргу або на день його погашення, за кожний календарний день прострочення.

2.4. Розмір плати за сервітутне землекористування не є сталим і змінюється в зв'язку з проведенням щорічної індексації грошової оцінки та внесенням змін на підставі вимог діючого законодавства і інших нормативних документів. При зміні розміру плати за земельний сервітут Власник односторонньо повідомляє про це землекористувача.

2.5. Внесення плати за сервітутне землекористування на майбутній період допускається на термін, не більше одного року.

3. Умови угоди.

3.1. Ця угода укладена терміном на 1 рік, і вступає в силу з моменту її реєстрації.

3.2. По закінченні терміну діючої угоди вона може бути продовжена за домовленістю сторін. При цьому сторони не пізніше як за 1 місяць до закінчення терміну дії Угоди в письмовій формі повинні повідомити один одного про свої наміри.

3.3. Землекористувач повинен дотримуватись загально визначених правил добросусідства.

3.4. Землекористувач сервітутного землекористування зобов'язаний:

- дотримуватись встановленого режиму використання відведеної земельної ділянки;
- не чинити дій, що можуть привести до погіршення якісних характеристик земельної ділянки;
- відшкодувати власнику збитки у зв'язку з погіршенням якості земель в результаті своєї господарської діяльності;
- у разі закінчення терміну дії угоди повернути земельну ділянку власнику в стані і якості не гірше початкового;

3.5. Власник (землекористувач) земельної ділянки має право:

- на відшкодування збитків з причин погіршення якості земель в результаті проведення ремонтних робіт;
- відвідувати земельну ділянку з метою контролю за використанням та станом земельної смуги;

3.6. Власник (землекористувач) земельної ділянки зобов'язаний:

- виконувати в повному обсязі всі умови договору;
- не втручатись в господарську діяльність суміжного землекористувача;

3.7. Землекористувач згоден нести затрати, пов'язані з оформленням і реєстрацією цієї Угоди.

3.8. Зміна умов Угоди та її припинення до закінчення терміну її дії можлива за письмовою згодою сторін.

Дострокове розірвання Угоди в односторонньому порядку можливе тільки за рішенням суду. За порушенням умов Угоди сторони несуть відповідальність згідно з діючим законодавством України.

3.9. Земельні спори вирішуються у відповідності з діючим законодавством України, або господарчим судом.

3.10. Ця Угода складена у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу і знаходяться: 1 примірник – в _____ій міській раді (власника земельної ділянки); 2 примірник – у землекористувача;

3.11. До Угоди додається:

- план земельної ділянки з нанесеними межами земельного сервітуту;
- довідка про грошову оцінку земельної ділянки;
- розрахунок плати за встановлення земельного сервітуту.

Ця угода підписана „ _____ ” _____ 2007 року

ПІДПИСИ СТОРІН

7.3. Зразок Розрахунку плати за встановлення земельного сервітуту

Розрахунок

плати за встановлення земельного сервітуту.

Земельна ділянка, розташована за адресою: м. _____, вул. _____, надається в користування приватному підприємцю _____ для розміщення та обслуговування магазину.

Згідно довідки _____ого міського відділу земельних ресурсів № _____ від _____року, площа земельної ділянки становить _____ га, грошова оцінка земельної ділянки становить: _____ грн. (_____);

Відповідно до п. ____ Додатку до рішення № 5 сесії _____ої міської ради від 01.04.2005 року відсоток від грошової оцінки земельної ділянки, наданої для розміщення та обслуговування магазину становить _____

Річна плата за встановлення земельного сервітуту на період реконструкції:

- _____ x _____% = _____ грн.

Місячна плата за встановлення земельного сервітуту – _____: 12 а саме:

Січень –

Лютий –

Березень –

Квітень –

Травень –

Червень –

Липень –

Серпень –

Вересень –

Жовтень –

Листопад –

Грудень –

Розрахунок є невід'ємною частиною угоди на встановлення земельного сервітуту № _____ від _____

8.1. Рішення виконкому «Про утворення комісії з питань визначення та погашення боргу перед бюджетом з орендної плати за землю у м. Х».

8.2. Візирець Угоди про відшкодування збитків від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування суб'єктом господарювання

8.3. Розрахунок суми відшкодування збитків від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування

8.1. Рішення виконкому «Про утворення комісії з питань визначення та погашення боргу перед бюджетом з орендної плати за землю у м. Х»

Розглянувши звернення прокуратури м. Х від ХХ ХХ ХХ р. № Х, керуючись Земельним кодексом України та відповідно до порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284, виконавчий комітет вирішив:

1. Утворити комісію з питань визначення та погашення боргу перед бюджетом з орендної плати за землю у м. Х в складі:

ХХХХХХХХ – заступник міського голови з питань містобудування та землеустрою, голова комісії.

Члени комісії:

ХХХХХХХХ – заступник начальника управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин;

ХХХХХХХХ – начальник управління архітектури і містобудування;

ХХХХХХХХ – начальник управління економіки;

ХХХХХХХХ – заступник начальника юридичного управління;

ХХХХХХХХ – начальник відділу доходів управління фінансів;

ХХХХХХХХ – начальник відділу оперативного контролю за поступленнями коштів управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин;

ХХХХХХХХ – начальник міського управління земельних ресурсів (за згодою);

ХХХХХХХХ – начальник управління організації інспекторської діяльності Х області (за згодою);

ХХХХХХХХ – голова постійної комісії землекористування, будівництва та архітектури (за згодою);

ХХХХХХХХ – голова постійної комісії фінансів та планування бюджету (за згодою);

ХХХХХХХХ – голова постійної комісії природокористування, охорони довкілля та благоустрою (за згодою);

До роботи комісії залучаються представники суб'єктів господарювання-боржники з орендної плати за землю.

2. Комісії у своїй роботі керуватись постановою Кабінету Міністрів України

від 19.04.1993 року № 284 „Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам”.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови.

Міський голова

8.2. Взірець Угоди про відшкодування збитків від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування суб'єктом господарювання

„ЗАРЕЄСТРОВАНО”

в _____ ій міській раді
реєстровий номер № _____
від _____ 2007 року
Міський голова _____

Угода

про відшкодування збитків від недоотримання коштів Х міською радою за фактичне землекористування суб'єктом господарювання

м. _____ „_____” _____ 2007 р.

Територіальна громада міста _____ а (код ЄДРПОУ _____), в особі _____ ої міської ради _____ ської області, місцезнаходження якої _____ ська обл., м. _____, площа Центральна, 1, від імені якої діє на підставі ст. 33 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, ст. 12, 156, 157, 206 Земельного кодексу України, та посвідчення міського голови № 0211, виданого Верховною радою України терміном з 2006 р. по 2011 р. включно, міський голова _____, в подальшому – **Землевласник**, та _____, що проживає за адресою м. _____, вул. _____, паспорт серія № _____, виданий _____ им МРВ УМВС України, від _____ р., та діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи – підприємця № _____, зареєстрованого виконавчим комітетом _____ ої міської ради від _____, ідентифікаційний номер _____, в подальшому – **землекористувач**, уклали цю Угоду про нижченаведене:

1. **Землекористувач:** _____, що користується земельною ділянкою за адресою: вул. _____, площею _____ га, для обслуговування _____, зобов'язується відшкодовувати збитки від недотримання коштів _____ ою міською радою на розрахунковий рахунок № _____ в УДК у _____ ській області, МФО _____ ЄДРПОУ _____, код платежу _____, місцевий бюджет м. _____, а щомісячно в розмірі _____ грн., (_____), починаючи з _____ року, за фактичне землекористування.

2. Угода підписується з однієї **Землевласником**, від імені якої діє міський голова _____, та з іншої сторони **Землекористувачем:** _____.

3. Угода діє до моменту оформлення правоустановчих документів на

земельну ділянку **Землекористувачем**.

4. Угода складена в трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу.

ПІДПИСИ СТОРІН

8.3. Розрахунок суми відшкодування збитків від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування

Земельна ділянка, розташована за адресою: м. _____,
вул. Пушкінська, 3 надається в користування _____ для

Згідно довідки _____ого міського відділу земельних ресурсів
№ _____ від _____, площа земельної ділянки
становить _____,
нормативна _____ грошова оцінка земельної
ділянки _____

Відповідно до п. _____ Додатку до рішення № 5 сесії _____ої
міської ради від 01.04.2005 року відсоток від грошової оцінки земельної
ділянки, наданої _____ для розміщення
(обслуговування) _____ становить _____

Річна сума відшкодування збитків за користування земельною ділянкою:

Місячна сума відшкодування збитків: ____ /12, а саме:

Січень –

Лютий –

Березень –

Квітень –

Травень –

Червень –

Вересень –

Жовтень –

Листопад –

Грудень –

Розрахунок є невід'ємною частиною угоди про відшкодування збитків від недоотримання коштів ____ою міською радою за фактичне землекористування суб'єктом господарювання №__ від _____

- 9.1. Ухвала Сесії Львівської міської ради № 335 від 10.04.2003 «Про регулювання цін викупу земельних ділянок у м. Львові»
- 9.2. Додаток до Ухвали № 335 від 10.04.2003– Положення «Про встановлення коефіцієнтів до цін викупу земельних ділянок»
- 9.3. Ухвала Сесії Львівської міської ради № 1795 від 30.09.2004 «Про продаж МПП „Фірма „Авто люкс“ земельної ділянки на вул. Кульпарківській, 151 у м. Львові»
- 9.4. Договір купівлі-продажу земельної ділянки, яка підлягає приватизації шляхом викупу, площею 0,3 га. для обслуговування кінотеатру у м. Золочів, пл. Вічева, 1.
- 9.5. Позовна заява «Про спонукання до вчинення дій»
- 9.6. Позовна заява «Про визнання права власності (користування)»
-

9.1. Ухвала Сесії Львівської міської ради № 335 від 10.04.2003 «Про регулювання цін викупу земельних ділянок у м. Львові»

„ПОГОДЖЕНО” _____
Міський голова _____

УКРАЇНА
ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА
6-та сесія 4-го скликання
УХВАЛА № 355

від 10.04.2003

Про регулювання цін викупу земельних ділянок у м. Львові

Керуючись Конституцією України, Законами України „Про місцеве самоврядування в Україні”, „Про плату за землю”, „Про оренду землі”, Земельним кодексом України, ухвалою міської ради від 04.02.1999 р. № 133 „Про землеустрій м. Львова”, міська рада ухвалила:

1. При викупі земельних ділянок комунальної власності Львівська міська рада регулює ціну продажу шляхом застосування підвищуючих коефіцієнтів до експертної вартості з врахуванням містобудівної привабливості, коефіцієнта співвідношення незабудованої частини ділянки до забудованої, за вплив складових економічних, соціальних, адміністративних та фіскальних факторів.
2. Затвердити Положення про встановлення коефіцієнтів до цін викупу земельних ділянок (додається).
3. Управлінню природних ресурсів та регулювання земельних відносин розраховувати величини підвищуючих коефіцієнтів при формуванні цін викупу земельних ділянок та подавати міській раді на затвердження.
4. Контроль за виконанням ухвали покласти на заступника міського голови

з питань містобудування та землеустрою.

Міський голова Л.Буняк

9.2. Додаток до Ухвали № 335 від 10.04.2003– Положення «Про встановлення коефіцієнтів до цін викупу земельних ділянок»

ПОЛОЖЕННЯ Про встановлення коефіцієнтів до цін викупу земельних ділянок.

Це Положення розроблено з метою ліквідації впливу негативних явищ при виконанні експертними організаціями оціночних процедур при дотриманні домовленостей (вимог) з замовниками експертної оцінки земель, погодженні та проведенні експертизи звітів і т.п. З введенням цього Положення звіт з експертної оцінки земельної ділянки перетворюється в просту процедурну необхідність.

При викупі земельних ділянок комунальної власності Львівська міська рада регулює ціну шляхом застосування підвищуючих коефіцієнтів до експертної вартості.

Коефіцієнти, що підвищують експертну ціну викупу за вплив складових економічних, соціальних, адміністративних, психологічних, процедурних (історія ділянки) та фіскальних факторів, які не враховані у звіті при визначенні вартості земельної ділянки і вводяться з метою приведення вартості земельних ділянок до ринкових, фактичних значень цін земель.

Величина підвищуючого поправочного коефіцієнта вираховується із співвідношення цін розрахункових (C_p) до експертних (C_e). Наприклад: згідно експертного звіту ціна продажу ділянки становить 55 т.грн., а розрахункова ціна ділянки за цим Положенням 102095 грн., тому поправочний коефіцієнт буде:

$$K = C_p / C_e = 102095 / 55000 = 1.85 (1)$$

Розрахункова ціна для повністю забудованої ділянки формується як сума орендної плати за п'ять років для категорій земель за функцією використання – комерція, і десятирічної суми орендної плати для всіх інших категорій земель. Для зручності обчислень приводимо табл. 1 базової ціни викупу одного метра кв. ділянки в залежності від її розташування в розрізі економіко-планувальних зон та функціонального використання.

У зв'язку з недосконалою процедурою розподілу території міста на 75 економіко-планувальних зон, а також з законодавчими обмеженнями по використанню результатів нормативної грошової оцінки (її використання регламентується виключно для встановлення величини податку за землі та нарахування втрат), можливим є обчислення (для ділянок на межі зони) коефіцієнта впливу суміжних зон на формування базової вартості у конкретній економіко-планувальній зоні та визначення поправочної величини до базової вартості цієї зони по методу визначення рівнодіючої векторів (вартостей) із співвідношення центроїдів ділянки і зон. В ідеалі базовою регулярною моделлю для встановлення орендної плати повинна бути економічна оцінка земель і тоді необхідність у використанні результатів нормативної грошової оцінки як для встановлення орендної

плати, так і для розрахунку цін продажу ділянок відпаде. Це програма на майбутнє.

Для прикладу, визначимо розрахункову вартість викупу повністю забудованої земельної ділянки комерційного використання площею 0,07 га, що розташована в серединній частині другої економіко-планувальної зони і при умові, що вплив сусідніх зон незначний і не викликає необхідності змін базової ціни одного м.кв. Вибираємо з табл. 1 базову ціну ($B_{ц}$) одного м.кв. у першій колонці другого рядка – 145.85 і помноживши на площу ділянки ($P_{д}$) отримуємо розрахункову ціну ($C_{р}$):

$$C_{р} = B_{ц} * P_{д} = 145.85 * 700 = 102095 \text{ грн. (2)}$$

Для ділянок, що забудовані неповністю, розрахункова ціна викупу визначається по середньо-ваговому коефіцієнтові, який встановлює сумарну кількість років орендної плати, необхідну для викупу. Основним чинником для коефіцієнта незабудованої частини ділянки є співвідношення площ незабудованої до забудованої ділянки вираженої у роках оренди і містобудівна привабливість. Остання встановлюється експертним шляхом по десятибальній системі, при цьому бал 5 (середина оцінної шкали) не має впливу на величину підвищуючого коефіцієнту.

Наприклад, земельна ділянка з характеристиками, приведеними вище, забудована частково, а незабудована площа при 5-и балах містобудівної привабливості у 6,5 раз більша від забудованої, тоді по формулі визначення середньо-вагового значення буде:

$$O_{\text{сєр.ваг}} = \frac{5 * P_{\text{заб}} + (5+6,5)_{\text{незаб}} * P_{\text{незаб}}}{1 + 6,5} = \frac{5 + 11,5 * 6,5}{7,5} = 10,6 \text{ (років оренди), (3)}$$

у формулі:

$P_{\text{заб}}$ – вага забудованої частини ділянки дорівнює одиниці;

константа 5 – базова кількість років оренди для земель комерційного використання і 10 – для інших категорій земель;

$P_{\text{незаб}}$ – вага незабудованої частини ділянки, дорівнює частці від ділення площ незабудованих до забудованих;

вираз (1+6,5) – сума ваг.

Розрахункова ціна з використанням середньо-вагового значення років оренди без впливу містобудівної привабливості буде:

$$C_{р} = O_{\text{сєр.ваг}} * B_{ц} / 5 * P_{д} = 10,6 * 145,85 / 5 * 700 = 216441,$$

і поправочний коефіцієнт до експертної ціни (згідно формули 1) виражується як:

$$K = C_{р} / C_{е} = 216441 / 55000 = 3,93.$$

При встановленні величини балу містобудівної привабливості незабудованої частини ділянки відмінного від п'яти відповідна різниця (додатна або від'ємна) включається в другу частину чисельника у вираз в дужках визначення середньо-вагового значення оренди ($O_{\text{сєр.ваг}}$) формули (3).

Припустимо, що ділянка має бал містобудівної привабливості 3, тоді різниця 3–5 = -2 додається до виразу (5+6,5) і по формулі визначення середньо-вагового значення отримаємо:

$$O_{\text{сер.ваг}} = \frac{5 + 6,5 * (5+6,5-2)}{7,5} = 8,9 \text{ (років оренди)}$$

і поправочний коефіцієнт до експертної ціни (згідно формули 1) вираховується як:

$$K = C_p / C_e = O_{\text{сер.ваг}} * B_{\text{ц}} / 5 * P_d = 8,9 * 145,85 / 5 * 700 / 55000 = 3,30.$$

Розміри поправочних коефіцієнтів, переведених в роки оренди, вираховуються із співвідношення площ частин земельної ділянки вільної від забудови до забудованої, при цьому ціна забудованої ділянки не повинна бути меншою 5 років сумарної вартості оренди для ділянок за функцією використання – комерція і 10 років сумарної вартості оренди для ділянок за іншою функцією використання.

Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин – розробник цього положення, розраховує величини підвищуючих коефіцієнтів при формуванні цін викупу земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна та подає пропозиції на затвердження ради.

Базова ціна викупу одного метра кв. ділянки.

Табл. 1

Номер зони	Кф=2 .5	Кф=1 .2	Кф=1 .0	Кф=0 .8	Кф=0 .7	Кф=0. 65	Кф=0 .5
1	125.2	108.2	90.17	72.14	63.12	58.61	45.09
2	145.8	126.0	105.0	84.01	73.51	68.26	52.51
3	141.0	121.9	101.5	81.27	71.11	66.03	50.79
4	105.1	90.86	75.71	60.57	53.00	49.22	37.86
5	67.11	57.98	48.32	38.66	33.82	31.41	24.16
6	82.97	71.68	59.74	47.79	41.81	38.83	29.87
7	118.3	102.2	85.23	68.18	59.66	55.40	42.61
8	85.08	73.51	61.26	49.01	42.88	39.82	30.63
9	81.91	70.77	58.97	47.18	41.28	38.33	29.49
10	69.75	60.27	50.22	40.18	35.15	32.64	25.11

9.3. Ухвала Сесії Львівської міської ради № 1795 від 30.09.2004 «Про продаж МПП „Фірма „Авто люкс” земельної ділянки на вул. Кульпарківській, 151 у м. Львові»

На виконання наказу Господарського суду Львівської області № 1/10-21/2 від 10.02.2003 р. „Про спонукання укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки”, враховуючи висновки постійної комісії землекористування, будівництва та архітектури, керуючись ст. 144 Конституції України, ст.ст. 127, 128 Земельного кодексу України, пп. 34 ч. 1 ст. 26 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, ухвалою міської ради від 10.04.2003 р. № 363 „Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок у м. Львові у власність”, міська рада ухвалила:

1. Продати малому приватному підприємству „Фірма „Авто люкс” земельну ділянку загальною площею 0,3000 га на вул. Кульпарківській, 151 для будівництва та обслуговування авторемонтної майстерні.
2. Затвердити ціну продажу земельної ділянки на вул. Кульпарківській, 151, що становить 496350,00 грн. (чотириста дев'яносто шість тисяч триста п'ятдесят гривень, 00 коп.) з коефіцієнтом 7,50 до експертної грошової оцінки.
3. МПП „Фірма „Авто люкс”:
 - 3.1 у 2-місячний термін укласти з Львівською міською радою договір купівлі-продажу земельної ділянки, яка підлягає продажу;
 - 3.2. отримати та зареєструвати у встановленому порядку Державний акт на право власності на земельну ділянку;
 - 3.3 забезпечити цілодобовий доступ до існуючих на території ділянки інженерних мереж для їх ремонту та обслуговування, дотримуватись правил використання земель в охоронній зоні згідно з вимогами інженерних служб міста і не чинити перешкод при будівництві нових.
4. Контроль за виконанням ухвали покласти на заступника міського голови з питань містобудування та землеустрою.

9.4. Договір купівлі-продажу земельної ділянки, яка підлягає приватизації шляхом викупу, площею 0,3 га. для обслуговування кінотеатру у м. Золочів, пл. Вічева, 1.

м. Золочів, Львівська обл., двадцять п'яте квітня дві тисячі восьмого року
(місце укладання, число, місяць рік (прописом))

Ми, що нижче підписалися, **Золочівська міська рада**, вул. Шашкевича, 22
(назва та місцезнаходження органу приватизації)

в особі **міського голови Володимира Зубара**, який діє на підставі
(посада, прізвище, ім.'я та по батькові)

Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні” (далі – **Продавець**) з
однієї сторони, та підприємець

(прізвище, ім'я та по батькові громадянина, місце реєстрації)

(дані паспорта, який засвідчує особу, орган реєстрації, дата та реєстраційний номер)

(далі – **Покупець**) з іншої сторони, уклали цей Договір про нижчевикладене:

1. Мета та предмет цього Договору

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність Покупцю для обслуговування кінотеатру **земельну ділянку площею 0,3 га. під об'єктом нерухомого майна, що є у власності Покупця**

(повна назва об'єкту приватизації)

(далі – **Об'єкт приватизації**), який розташований за адресою: **м. Золочів,** право розпорядження яким належить Продавцю згідно п.12 розділу X **Земельного кодексу України N 2768-III від 25 жовтня 2001 року,**

(назва закону, кодексу)

а Покупець зобов'язується прийняти Об'єкт приватизації у власність, сплатити ціну відповідно до умов, що визначені в цьому Договорі, оформити правовстановлюючий документ – державний акт на право власності на земельну ділянку та провести реєстрацію Об'єкта приватизації у центрі державного земельного кадастру (далі – ЦДЗК).

Цей договір підлягає реєстрації у Золочівській міській раді.

1.2. Право власності на Об'єкт приватизації виникає після одержання державного акту на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації. Право власності на Об'єкт приватизації переходить до Покупця з моменту нотаріального посвідчення та реєстрації цього Договору в порядку, передбаченому законодавством.

1.3. Згідно із звітом про експертну грошову оцінку вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення вартість Об'єкта приватизації, який затверджений **рішенням Продавця № від,**

(ким та коли затверджений)

ринкова вартість Об'єкта приватизації становить

(сума цифрами та прописом)

1.4. Вказаний в цьому Договорі Об'єкт приватизації продано за

(сума цифрами та прописом)

2. Порядок розрахунків за придбаний Об'єкт приватизації

2.1. Покупець зобов'язаний внести грн.

(_____.)

(сума цифрами та прописом)

за придбаний Об'єкт приватизації протягом 30 календарних днів з моменту переходу до нього права власності на Об'єкт приватизації. Строк оплати може бути продовжений ще на 30 календарних днів за умови внесення Покупцем не менше 50 відсотків від цієї суми. Плата за Об'єкт приватизації вноситься на підставі цього Договору.

2.2. Розрахунки за придбаний Об'єкт приватизації здійснюються Покупцем шляхом безготівкового перерахування всієї суми зі свого рахунку на рахунок Продавця.

2.3. Розрахунки за Об'єкт приватизації здійснюються з рахунку Покупця

(номер розрахункового рахунка та найменування банківської установи) таким чином:

кошти Покупця в сумі

(сума цифрами та прописом)

перераховуються Покупцем до місцевого бюджету Продавця на рахунок
р/р
(номер розрахункового рахунку та найменування банківської установи)

3. Передача Об'єкта приватизації

3.1. Передача Об'єкта приватизації здійснюється Продавцем Покупцю в 3-денний строк після нотаріального посвідчення та реєстрації цього Договору.

3.2. Передача Об'єкта приватизації Продавцем і прийняття об'єкта приватизації Покупцем засвідчується актом прийому-передачі, який підписується сторонами.

4. Права та обов'язки сторін

4.1. Кожна сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї цим Договором, та сприяти іншій стороні у виконанні її обов'язків.

4.2. Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору.

5. Обов'язки Покупця

5.1. Покупець зобов'язаний:

в установленій цим Договором строк сплатити вартість продажу Об'єкта приватизації;

в установленій цим Договором строк прийняти Об'єкт приватизації;

5.2. Покупець зобов'язаний здійснити реєстрацію Об'єкта приватизації в ЦДЗК.

5.3. Покупець зобов'язаний надавати Продавцю необхідні матеріали, відомості, документи тощо про виконання умов цього Договору. Не перешкоджати Продавцю у здійсненні контролю за виконанням умов цього Договору.

5.4. Подальше відчуження та передача в заставу Покупцем Об'єкта приватизації в період чинності умов цього Договору здійснюються за погодженням Продавця із забезпеченням переходу до нового власника всіх зобов'язань, невиконаних покупцем на момент такого відчуження, відповідальності за їх невиконання, визначених законодавством та цим Договором прав та обов'язків Покупця згідно з законодавством України.

6. Обов'язки Продавця

Продавець зобов'язаний:

передати Покупцю Об'єкт приватизації в установленій цим Договором строк;

повідомляти Покупця в разі несвоєчасного внесення платежів за Об'єкт приватизації;

здійснювати контроль за виконанням Покупцем умов цього Договору.

7. Відповідальність сторін

7.1. У разі порушення Покупцем строку оплати за Об'єкт приватизації, вказану в пункті 2.1 цього Договору, він сплачує пеню з сум недоїмки, яка нараховується в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня.

7.2. У разі, якщо Покупець протягом 60 днів з моменту нотаріального посвідчення та реєстрації цього Договору не сплатить встановлену вартість, він сплачує неустойку в розмірі 20 відсотків від вартості Об'єкта приватизації. При цьому Продавець порушує питання про розірвання цього Договору.

7.3. У разі, якщо Покупець в установленій цим Договором строк не прийняв Об'єкт приватизації, Продавець може порушити питання про розірвання цього Договору та повернення майна у його власність і вимагати відшкодування збитків, понесених ним внаслідок розірвання цього Договору за рішенням суду.

7.4. Сплата штрафних санкцій не звільняє Покупця від виконання договірних зобов'язань в період дії умов цього Договору.

8. Гарантії та претензії

Продавець гарантує, що Об'єкт приватизації не входить до переліку об'єктів, які не підлягають приватизації, не є проданим, переданим, заставленим, не перебуває під арештом, судових справ щодо нього немає.

9. Ризик випадкової загибелі об'єкта приватизації

Ризик псування Об'єкта приватизації несе Покупець з моменту набуття права власності на Об'єкт приватизації.

10. Форс-мажорні обставини (непереборна сила)

Сторони звільняються від відповідальності щодо виконання умов цього Договору у разі виникнення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили). Сторона, яка не може виконати умови цього Договору через виникнення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), повинна повідомити про це іншу сторону.

11. Вирішення спорів

Усі спори, що виникають при виконанні умов цього Договору або у зв'язку з тлумаченням розділів цього Договору, вирішуються у порядку, встановленому чинним законодавством.

12. Зміни умов цього Договору та його розірвання

12.1. Зміни умов цього Договору здійснюються за погодженням сторін згідно з законодавством України.

12.2. У разі невиконання однією із сторін умов цього Договору він може бути змінений або розірваний на вимогу іншої сторони за рішенням суду або господарського суду, а Об'єкт приватизації повернутий до власності Продавця.

13. Витрати

Усі витрати, пов'язані з укладанням цього Договору, його нотаріальним посвідченням, реєстрацією та виконанням, бере на себе Покупець.

14. Додаткові вимоги

Цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, реєстрації у відповідній місцевій Раді народних депутатів.

Цей Договір складений у 4 примірниках, які мають однакову юридичну силу.

Один примірник цього Договору зберігається у справах нотаріуса, який посвідчив його, один – у ЦДЗК, а інші видаються сторонам.

Повні юридичні адреси сторін:

9.5. Позовна заява «Про спонукання до вчинення дій»

_____ий міжрайонний суд

Позивач: _____,

м. _____, вул.

паспорт _____,

інд.№

Відповідач: _____а

міська рада _____

ПОЗОВНА ЗАЯВА Про спонукання до вчинення дій

Приписи ст.ст. 13 і 41 Конституції України визначають, що від імені Українського народу права власності здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією і усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Стаття 55 Конституції України визначає, що кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади чи місцевого самоврядування.

Я неодноразово зверталася усно і письмово до відповідача з клопотанням щодо передачі земельної ділянки, межі якої визначено в натурі (на місцевості), на якій розташоване належне мені на праві власності нерухоме майно у власність, а мені Листом міська рада від _____№ _____ необґрунтовано відмовила (передала у користування, або не прийняла жодного рішення). Лист відповідь додається.. Листом №____ від _____р., **(додається)** я намагалась прискорити виконання дій відповідачем та запобігти порушенню моїх прав виконавчими органами відповідача.

Коротко описати історію питання щодо земельної ділянки та будинку.

Відповідно до ст.ст. 81 92, 93 Земельного кодексу України, земельна ділянка, на якій знаходяться належні на праві власності позивачу будівлі та споруди, може перебувати у його власності чи орендуватися ним. Враховуючи принцип законності (ст. 9 КАС України), відповідно до якого органи державної влади, органи місцевого самоврядування, їхні посадові і службові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, вважаю дії відповідача стосовно поданих мною заяв та клопотань незаконними. Відповідач мотивує неможливість вирішення питання приватизації (відповідь відповідача додається) не представленням якогось документа (проекту відведення), який не вимагається при приватизації.

Відповідач ігнорує закони, інші нормативно-правові акти, які визначають порядок реалізації встановлених Конституцією України та міжнародними договорами прав і свобод людини і громадянина, в тому числі порядок набуття права власності на землю. Дії відповідача не повинні

звужувати, заперечувати чи в будь-який інший спосіб обмежувати ці права і свободи. Порядок, в тому числі і місцевий, безоплатної передачі у приватну власність земельних ділянок державної та комунальної власності не повинен встановлювати обмеження щодо виникнення цього права у громадян.

Враховуючи норми ст. 120 ЗКУ, що при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди, позивач є землекористувачем відповідної ділянки. Саме на підставі ст. 120 Позивач є законним землекористувачем земельної ділянки площею _____ га, який не може із-за незаконних дій відповідача оформити своє право землевласності.

Стаття 377 Цивільного кодексу України також обумовлює, що при набутті будівлі або споруди її власнику гарантується право (власності чи користування) на земельну ділянку, яка зайнята будівлею, що розташована на ній, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для її обслуговування.

Відповідачем повністю ігнорується (частина 3) загальновідомого роз'яснення від 27.06.2001 р. N 02-5743 про обов'язок рад **оформити право на земельну ділянку** відрізняючи його від обов'язку відвести земельну ділянку у власність або у користування, при цьому обов'язок рад **оформити право на земельну ділянку** виникає виключно у зв'язку з переходом права на будівлю і споруду. Саме така норма чинного законодавства не ставить перехід права користування земельною ділянкою, на якій знаходяться будівлі та споруди, у залежність від того, передані ці будівлі та споруди безоплатно чи за відповідну плату (наприклад, у випадку купівлі-продажу будівлі). Разом з переходом права власності на будівлю чи споруду новий власник або землекористувач набуває прав і обов'язків, визначених статтею 40 Земельного кодексу України. Ця стаття регламентує передачу безоплатно у власність або надання в оренду земельних ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель, гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом, а понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами. Згідно п. д) ст. **121 ЗКУ норма безоплатної передачі** земельних ділянок громадянам для будівництва індивідуальних гаражів становить не більше 0,01 гектара, яка і є складовою частиною предмета даного спору.

У разі ухилення ради від оформлення права на земельну ділянку заінтересована особа відповідно до статей 74 і 77 Закону України Про місцеве самоврядування в Україні вправі звернутись до суду з заявою про спонукання ради видати державний акт чи укласти відповідну угоду. Виключні права міської ради на розпорядження землями необхідно тим і відрізняються від її обов'язку оформити землекористування особи за наявності у неї відповідних правових підстав.

Статтею 116 ЗКУ, в якості підстав набуття права на землю визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом.

Підпунктом а) ч. 3 ст. 116 регламентується, що безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян. Отже, приватизації підлягає земельна ділянка площею _____, що є у користуванні позивача і яка за цільовим призначенням використовується для обслуговування індивідуального житлового будинку.

Враховуючи вказане вище, та керуючись ч. 3 ст. 152, ст.ст. 40, 116, 120, 121 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України, ст.ст. 17, 104-106, 162 Кодексу адміністративного судочинства України

прошу суд:

1. Відкрити провадження у справі.
2. Визнати дії (бездіяльність) відповідача щодо не вирішення клопотання від _____ р. протиправними.
3. Зобов'язати _____ у міську раду в місячний термін розглянути проект рішення про передачу у власність земельної ділянки з раніше визначеними межами площею _____ га по вул. _____ у м. _____ у без зміни її цільового призначення для обслуговування житлового будинку.
4. Винести окремі ухвали на неправомірні дії службових осіб міської ради, винних в порушенні чинного законодавства щодо розгляду по суті клопотання у місячний термін.
5. Судові витрати покласти на відповідача.

Додатки:

- а) лист-відмова від _____;
- б) лист від _____
- в) заява позивача від _____ про передачу земельної ділянки у власність;
- г) план земельної ділянки;
- д) акт встановлення і узгодження меж;
- е) витяг № _____ про реєстрацію права власності на нерухоме майно.

9.6. Позовна заява «Про визнання права власності (користування)»

Позивач:

_____ий міжрайонний суд

Позивач: _____,

м. _____, вул.

паспорт _____,

інд. № _____

Відповідач: _____ а міська рада _____

**Позовна заява
Про визнання права власності (користування)**

Я звернулась з заявою від _____ про передачу земельної ділянки, межі якої визначено в натурі (на місцевості), на якій розташоване належне мені на праві власності нерухоме майно у власність, а мені Листом міська рада від _____ № _____ не обґрунтовано відмовила (передала у користування; не прийняла жодного рішення). Лист відповідь додається.

Коротко описати історію питання щодо земельної ділянки та будинку.

З прийнятим (неприйняттям) рішенням _____ ої міської ради від _____ № _____ не погоджуюсь, воно суперечить волевиявленню позивача, прийняте без погоджень з позивачем, порушує законне право позивача в межах норми безоплатної приватизації, встановленої ст. 121 ЗКУ, на передачу земельної ділянки у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку.

Приписи ст.ст. 13 і 41 Конституції України визначають, що від імені Українського народу права власності здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією і усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю.

Стаття 55 Конституції України визначає, що кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади чи місцевого самоврядування.

Закони, інші нормативно-правові акти, які визначають порядок реалізації встановлених Конституцією України та міжнародними договорами прав і свобод людини і громадянина, в тому числі порядок набуття права власності, не повинні звужувати, заперечувати чи в будь-який інший спосіб обмежувати ці права і свободи. **Порядок безоплатної передачі у приватну власність земельних ділянок державної та комунальної власності не повинен встановлювати обмеження щодо виникнення цього права у громадян.**

Враховуючи норми ст. 120 ЗКУ позивач є землекористувачем земельної ділянки площею _____ га. Стаття 377 Цивільного кодексу України також обумовлює, що при набутті будівлі або споруди її власнику гарантується право (власності чи користування) на земельну ділянку, яка зайнята будівлею, що розташована на ній, **та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для її обслуговування.**

Статтею 116 ЗКУ, в якості **підстав набуття права на землю** визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом. Підпунктом а) ч. 3 ст. 116 регламентується, що **безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян.** Отже, приватизації підлягає вся земельна ділянка, в тому числі, яка необхідна для обслуговування житлового будинку.

Наявність містобудівельних (земельних) обмежень **в користуванні** земельною ділянкою згідно висновків не ведуть до позбавлення права набуття права власності, а тим більше, не дозволяла б відповідачу

приймати рішення про приватизацію земельної ділянки, чим порушувати конституційні права громадян.

Згідно з ч. 2 ст. 16 Цивільного кодексу України, способами захисту цивільних прав та інтересів може бути, зокрема, зобов'язання вчинити певні дії. Відповідно до ст. 16 ЦК України одними із способів захисту цивільних прав особи може бути визнання права та зобов'язання іншої особи вчинити певні дії. Захист прав громадян на земельні ділянки здійснюється згідно з ч. 3 ст. 152 ЗКУ шляхом визнання прав, визнання недійсними рішень органів місцевого самоврядування.

Враховуючи вищевказане, прошу суд:

- a) відкрити провадження у справі;
- b) визнати дії відповідача щодо самовільного трактування клопотання позивача та земельного законодавства в частині обмежень прав на приватизацію ділянки протиправними;
- c) визнати право власності на земельну ділянку площею _____ га по вул. _____, буд. ____ (за основним цільовим призначенням як землі житлової та громадської забудови, за фактичним використанням – обслуговування житлового будинку) за гр. _____;
- d) Судові витрати покласти на відповідача.

Додатки (наявні документи, довідки, листи, справки):

- 1. рішення _____ ої міської ради від 25.01.2007 року № 494;
- 2. лист – відмова _____ ої міської ради;
- 3. план земельної ділянки, кадастровий план;
- 4. заява позивача від _____ р. про _____;
- 5. висновки, довідки, інше;
- 6. витяг № _____ про реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Позивач: _____



Західноукраїнський регіональний навчальний центр

Адреса: 79039 Україна
м. Львів, вул. Золота, 8

Тел./факс: (032) 294 94 24
E-mail: zurnc@zurnc.org.ua
Web: www.zurnc.org.ua

Західноукраїнський регіональний навчальний центр (ЗУРНЦ) було створено 1998 року як компонент українсько-американської програми Партнерства громад (ППГ) і регіональний підрозділ Фондації «Україна-США» у Західній Україні. ЗУРНЦ поширює свою діяльність на 10 областей Західної України. Навчальну діяльність в рамках ППГ ЗУРНЦ розпочав 1999 року, і до завершення Програми, тобто до липня 2007 року, Центром було проведено 445 семінарів, в яких взяли участь понад 9 тисяч учасників з 548 міст і селищ України.

Основними сферами муніципального управління, в яких проводили навчання та надавали консультації тренери ЗУРНЦ, є: -фінанси місцевого самоврядування; -економіка територіальної громади та місцевий економічний розвиток; ресурси місцевого самоврядування (земля, нерухомість); стратегічне управління розвитком території; комунальна сфера та комунальні послуги; гуманітарна сфера (соціальні питання, освіта, культура); людські ресурси – управління та розвиток; участь громадян в управлінні містом.

Популярними в середовищі службовців органів місцевого самоврядування тренінги ЗУРНЦ стали завдяки власним оригінальним практично придатним навчальним продуктам, які Центр пропонує своїм клієнтам. В основу творення таких інноваційних продуктів покладено вироблення проектів модельних управлінських рішень в основних галузях муніципального управління за участі самих учасників з використанням найсучасніших навчальних технологій та методик. Проекти рішень, які формуються під час навчальних семінарів, можна невідкладно впроваджувати в управлінську практику.

Свою місію – інтелектуальне забезпечення органів місцевого самоврядування - Центр зміг виконати завдяки програмному та інституційному розвитку ЗУРНЦ, які включають в себе розвиток персоналу, розвиток середовища тренерів-експертів, розвиток методології тренінгу, розвиток методології управлінського консалтингу.

Тренери ЗУРНЦ (більш тридцяти постійних тренерів) є відомими експертами у середовищі місцевого самоврядування та державної служби. Вони проходили навчання за спеціальними методичними програмами навчання дорослої аудиторії (ToT), що їх проводили методисти зі США та Польщі, та, відповідно, коучінг на практиці.

Сьогодні ЗУРНЦ – досвідчена навчально-консультаційна установа з майже 10-річним досвідом тренінгу та консалтингу у сфері публічної адміністрації. ЗУРНЦ має власну навчальну базу: це 2 навчальні аудиторії

(на 25 і 35 місць відповідно) та найсучасніший комп'ютерний клас на 30 комп'ютерів з єдиною мережею та виходом в Інтернет, апаратура для синхронного перекладу з сучасним навчальним обладнанням, фліп-чарт, вайт-борд, приміщення для перерв на каву зі всім необхідним обладнанням тощо.

Основні реалізовані ЗУРНЦ проекти наступні:

- "Проект тристороннього співробітництва між Україною, Польщею та Нідерландами" при фінансовій підтримці МЗС Нідерландів (MATRA). Головною метою проекту було підвищення рівня можливостей українських тренерів та експертів, які підтримують розвиток місцевого самоврядування, що спирається на принцип "якісного управління", використовуючи відповідний польський досвід, накопичений за останні десять років реформ державної служби.

- «Трикутник партнерства»: підтримка українських самоврядних громад у творенні власного соціально-економічного розвитку (Програма TACIS, Європейської комісії). На базі польського досвіду планування було методологічно підготовлено 16 українських консультантів стратегічного управління для органів місцевої влади, а також впроваджено проекти стратегічного управління у п'яти українських самоврядних громадах.

- Проект Світового Банку та МЦПД "Голос громадськості" «Серія навчальних семінарів для службовців ОМС міст Коломия та Луцьк (Світовий Банк та Канадська агенція міжнародного розвитку). Проведено 2 цикли 6-ти дводенних тренінгів на основі дослідження навчальних потреб службовців міст Коломия та Луцьк за методологією, розробленою ЗУРНЦ, у яких взяли участь більше 100 службовців.

