

РІШЕННЯ

г. Одесса

РЕШЕНИЕ

№ 4852-VI

25.06.2014р

Про розгляд подання прокурора м. Одеси про усунення порушень вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»

Прокурором м. Одеси внесено подання №2024вих14, про усунення порушень вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Прокурор м. Одеси вважає, що під час розгляду звернень з питань надання земельних ділянок в оренду та матеріалів землеустрою виконавчими органами одеської міської ради допускається необґрунтована тяганина, що призводить до відтермінування строків укладання договорів оренди землі та порушення вимог Земельного кодексу України. Також, прокурор вказує на те, що Положення з регулювання земельних відносин та організації землеустрою у місті Одесі, затверджене рішенням Одеської міської ради №1766-IV, зі змінами, є застарілим та не відповідає вимогам сьогодення.

Уважно розглянувши подання прокурора Одеська міська рада встановила наступне:

Відповідний структурний підрозділ Одеської міської ради постійно проводиться аналіз виконання суб'єктами господарювання і державними органами, що здійснюють державну реєстрацію документів, що посвідчують право оренди земельної ділянки прийнятих рішень Одеської міської ради стосовно надання земельних ділянок в оренду у частині укладання та державної реєстрації договорів оренди землі.

Прийняття рішення Одеською міською радою це лише початковий етап великого обсягу робіт результатом яких є укладений договір оренди землі або додатковий договір до договору оренди землі.

Цей процес, враховуючи на його складність та довготривалість, ще й ускладнюється значними змінами у діючому законодавстві, які набули чинності з 01.01.2013 року. Процедура набуття права оренди землі або права власності тепер пов'язана з необхідністю реєстрації права територіальної громади на землю, яка здійснюється органами Міністерства юстиції, для чого необхідно отримана витягів з Державного земельного кадастру з інформацією про земельну ділянку.

Стосовно договорів оренди землі, умов яких не відповідають законодавству, зокрема розміру орендної плати, можливо зазначити наступне.

Починаючи з 01.01.2008 року, керуючись Законом України «Про оренду землі», відповідний структурний підрозділ міської ради провів розрахунки сум орендної плати за землю, виходячи із норм закону - від трьох до дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, з урахуванням щорічної індексації та цільового використання земельної ділянки.

Встановлення орендної плати у вигляді відсотка затверджується відповідним рішенням Одеської міської ради.

Слід зазначити, що на законодавчому рівні не визначена процедура (порядок) обов'язкового внесення змін у діючі договори оренди землі.

Статтею 30 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо змін умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Умовами раніше укладених договорів оренди землі визначено, що умови договору щодо розміру орендної плати можуть бути змінені за згодою обох сторін шляхом укладання відповідних угод, які мають бути нотаріально посвідчені та будуть невід'ємними частинами цього договору.

В межах своєї компетенції, відповідний структурним підрозділом на адресу орендарів неодноразово направлялись повідомлення про необхідність приведення договорів оренди землі до норм чинного законодавства у частині орендної плати за землю.

Однак у процесі проведення цієї роботи виникає ряд проблем, які потребують вирішення за участю не тільки виконавчих органів Одеської міської ради, але і територіальних органів державної влади, органів Держземагентства та Регістраційної служби Міністерства юстиції.

Слід зазначити, ряд договорів оренди землі укладені по 2004 року зі ставкою орендної плати нижче 3-и кратного розміру земельного податку (не мають державної реєстрації) в яких відсутній кадастровий номер або інформація про нього відсутня в публічній кадастровій карті. Відсутність кадастрових номерів по договорах оренди, спричиняє за собою необхідність в розробці орендарями технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), файлу обміну даних про результати робіт із землеустрою для подальшого присвоєння органами Держземагентства кадастрового номеру та владення даних до Державного земельного кадастру. Проведення даних робіт потребує значних витрат з боку орендарів, що у свою чергу веде до непорозуміння та посилення наявності належним чином оформлених правостановлюючих документів на землю, відсутність бажання витратити кошти та час на оформлення документів щодо збільшення орендної плати.

Також, для внесення будь-яких змін до договорів оренди землі необхідно зареєструвати право територіальної громади.

Пропедення реєстрації права на земельні ділянки за територіальною громадою міста надасть можливість, а з часом і спростить процедуру внесення змін до раніше укладених договорів оренди землі.

Таким чином, тільки сумісними зусиллями органів місцевого самоврядування, органів Держземагенства у м. Одесі Одеської області та органами Міндохолів в Одеській області можуть бути досягнуті результати щодо збільшення надходжень до бюджету від орендної плати за землю.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 25, 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Одеська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Подання прокурора м. Одеси від 12.02.14р. №2024вик14, про усунення порушень вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» задовольнити в частині приведення Положення з регулювання земельних відносин та організації землеустрою у місті Одесі, затвердженого рішенням Одеської міської ради №1766-IV, зі змінами, у відповідність до вимог діючого законодавства.

2. Внести наступні зміни до додатку рішення Одеської міської ради від 19.10.2011р., №1396-VI «Про врегулювання земельних відносин та організації землеустрою у місті Одесі»:

2.1. Розділи Положення 1-6 та додатки 1 -5 до Положення, вважати такими, що втрачають чинність;

2.2. В пункті 7.2. Положення, замість слів «начальника Одеського міського управління земельних ресурсів» читати «директора департаменту комунальної власності»;

2.3. В частині 1, пункту 7.5. Положення, слова «але не пізніше ніж через 12 місяців з дня укладення договору резервування (використання) місця розташування об'єкту» - виключити;

2.4. В частині 2, пункту 7.5. Положення, слова «але не пізніше ніж через 6 місяців з дня укладення договору резервування (використання) місця розташування об'єкту» - виключити;

2.5. В частині 3, пункту 7.5. Положення, замість слів «в Одеському міському управлінні земельних ресурсів Одеської міської ради» читати «в департаменті комунальної власності Одеської міської ради»;

2.6. Частина 1 пункту 7.6. викласти в наступній редакції:

«Плата за резервування (використання) місця розташування об'єкту вноситься «Місцевикористовувачем» виключно у грошовій формі у розмірі відповідно до переліку фіксованих відсотків при визначенні ставок орендної плати за земельні ділянки у м. Одесі, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 20.09.2011 року №1267-VI з урахуванням цільового використання земельної ділянки, рівними частками щомісяця протягом 30

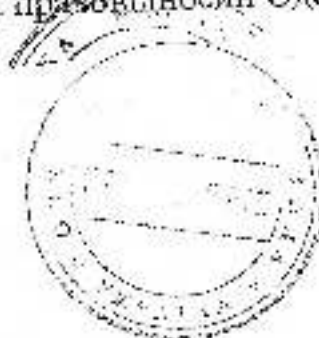
календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного місяця на рахунок Головного управління Державного казначейства України в Одеській області, що відкритий для виконання бюджету м. Одеси за кодом бюджетної класифікації 13050300 з призначенням платежу «за резервування (використання) місця розташування об'єкту».

3. Про прийняте рішення повідомити прокурора м. Одеси.

4. Доручити департаменту інформації та зв'язків з громадськістю Одеської міської ради оприлюднити це рішення у встановленому законом порядку.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію із землеустрою та земельних прав, що є виконавчим органом Одеської міської ради.

Міський голова



Г. Л. Труханов