



УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

Р І Ш Е Н Н Я

Ужгород

№ _____

**Про затвердження розміру
збитків**

Керуючись постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 року № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам», статтею 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», додатком 16 до рішення виконкому 25.02.2019 № 60 «Про склад комісій, рад, комітетів виконкому міської ради та положень до них», виконком міської ради **ВИРІШИВ:**

1. Затвердити протокол № 2 від 16.09.2019 року засідання комісії з визначення та відшкодування збитків за користування земельними ділянками комунальної власності без належного оформлення правовстановлюючих документів та акти визначення збитків власнику землі (додаються).

2. Департаменту міського господарства (В. Бабидорич) підготувати листи-повідомлення юридичним особам про відшкодування збитків, завданих територіальній громаді міста Ужгород, а саме:

- ТОВ «Офіс-центр -3» у розмірі 120 713,48 грн;
- МПП «Олеся» у розмірі 410 411,22 грн;
- МПП «Олеся» у розмірі 140 646,54 грн;
- МПП «Олеся» у розмірі 534 824,50 грн;
- МПП «Олеся» у розмірі 418 481,10 грн;
- ТОВ «САТУ» у розмірі 253 992,32 грн;
- ТОВ «Комплекс - Закарпаття» у розмірі 191 179,82 грн;
- ТОВ «Маєрсам» у розмірі 516 370,61 грн;
- ПАТ ГТК «Інтурист – Закарпаття» у розмірі 343 868,70 грн.

3. У разі відмови юридичних осіб, зазначених у пункті 2 рішення, підписати договір про добровільне відшкодування територіальній громаді м. Ужгород збитків, заподіяних внаслідок використання земельних ділянок з порушенням законодавства, та здійснити відповідну оплату у місячний термін з моменту одержання листа-повідомлення, департаменту міського господарства

(В. Бабидорич) здійснити заходи представницького характеру шляхом подання відповідних судових позовів.

4. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови В. Гомоная.

Міський голова

Богдан АНДРІЙВ

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконкому
№ _____

ПРОТОКОЛ № 2

Засідання комісії з визначення та відшкодування збитків за користування земельними ділянками комунальної власності без належного оформлення правовстановлюючих документів

16.09.2019 р.

м. Ужгород

Присутні

Гомонай Василь Васильович

- заступник міського голови, заступник
голови комісії

Полтавцева Тетяна Вікторівна

- начальник управління майном
департаменту міського господарства,
секретар комісії

Члени комісії :

Боршовський Олег Ігорович

- начальник управління містобудування
та архітектури

Басараб Леся Дмитрівна

- начальник відділу бухгалтерського
обліку, головний бухгалтер
департаменту міського господарства

Пашкевич Наталія Юріївна

- головний державний ревізор –
інспектор відділу адміністрування
податку на прибуток, місцевих
податків, екологічного податку та
рентної плати управління податків і
зборів з юридичних осіб ГУ ДФС у
Закарпатській області

Пономарьов Станіслав Борисович
Клещева Світлана Сергіївна

- депутат Ужгородської міської ради
- начальник відділу управління
комунальною власністю та земельними
ресурсами управління майном
департаменту міського господарства

Чепкий Олександр Олексійович

- начальник відділу землекористування

Зінич Алла Борисівна

- заступник начальника управління,
начальник відділу правової експертизи
документів управління правового
забезпечення

Відсутні:

Фартушок Ігор Іванович

- заступник міського голови, голова комісії

Фріга Віталій Юрійович

- головний державний ревізор – інспектор відділу адміністрування податків і зборів з фізичних осіб управління у м. Ужгороді ГУ ДФС у Закарпатській області

Матьовка Євген Іванович

- головний спеціаліст відділу контролю за використанням та охороною земель у Великоберезнянському, Ужгородському, Перечинському районах та м. Ужгороді головного управління Держгеокадастру у Закарпатській області

Бабидорич Володимир Іванович

- директор департаменту міського господарства

Порядок денний

Полтавцева Т.В. – секретар комісії зазначила, що рішенням виконкому від 25.02.2019 року № 60 затверджено новий склад комісії, та повідомила, що на засідання комісії не з'явилися представники жодного підприємства та/або товариства, хоча належним чином були повідомленні про час, місце та дату проведення вказаного засідання.

Розгляд матеріалів щодо визначення розміру збитків завданих неправомірними діями фізичних та юридичних осіб, у зв'язку із використанням земельних ділянок без належного оформлення правовстановлюючих документів: а саме: ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття»; ТОВ «Маєрсам»; ТОВ «Комплекс – Закарпаття»; МПП «Олеся»; ТОВ «Офіс-центр – 3»; ТОВ «Сату».

Слухали:

Полтавцеву Т.В. – секретаря комісії, яка доповіла, що земельні ділянки, на яких розміщено нерухоме майно, що перебуває у власності та/або користуванні МПП «Олеся» (орієнтовна площа 1306 кв.м. по вул. Минайській, 16 «в»; орієнтовна площа 1815 кв.м. по вул. Минайській, 16; орієнтовна площа 2500 кв.м. по вул. Минайській, 16); ТОВ «САТУ» (орієнтовна площа 1306 кв.м. по вул. Минайській) не сформовані у порядку визначеному статтею 79-1 Земельного кодексу України. Щодо нерухомого майна, що перебуває у приватній власності ТОВ «Комплекс – Закарпаття», ТОВ «Маєрсам», ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття», то вказані об'єкти розміщені на земельній ділянці з кадастровим номером 2110100000:15:001:0159.

Таким чином, розрахунок розміру витрат (щодо земельних ділянок, які не сформовані у вказаному порядку) здійснено на підставі вартості нормативної грошової оцінки 1 кв.м. земель, наданої відділом в Ужгородському районі ГУ Держгеокадастру у Закарпатській області.

Полтавцева Т.В. також зазначила, що розрахунок розміру збитків за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів на землю під такими об'єктами здійснено на підставі фактичного обстеження умов їх використання (акти від 02.05.2019 року), в т.ч. відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та наявних інвентарних справ, під фактичною плямою забудови відповідних територій.

Аналогічним чином здійснено розрахунок розміру збитків під об'єктами нерухомого майна, що розташовано на земельній ділянці комунальної власності з кадастровим номером 2110100000:15:001:0159.

Таким чином, одногосно прийнято рішення щодо визначення розміру збитків на підставі фактичної площі забудови земель, які не сформовано у порядку визначеному статтею 79-1 Земельного кодексу України.

Пашкевич Н.Ю коротко доповіла про наявні відомості щодо сплати орендної плати та/або земельного податку власниками об'єктів нерухомого майна щодо яких не здійснено оформлення правовстановлюючих документів, що посвідчували б право використання земельних ділянок (лист управління у м. Ужгороді ГУ ДПС у Закарпатській області). Зокрема, у період з 2016 до поточного періоду 2019 року наявні відомості про сплату плати за землю лише МПП «Олеся»: у 2016 року – земельний податок – 17862,00 грн.; орендна плата – 46860,00 грн.; у 2017 році – земельний податок – 5107,00 грн.; орендна плата – 67103,00 грн.; у 2018 році – 66432,00 грн. (орендна плата); поточний період 2019 року – 44288,00 грн. (орендна плата) та ТОВ «Офіс-центр-3»: у 2016 році – земельний податок – 2454,00 грн. орендна плата – 355 грн., у 2017 році – 702,00 грн. (земельний податок).

Однак, відповідна інформація не містить відомостей про об'єкт сплати плати за землю (без деталізації відомостей в розрізі окремих земельних ділянок), що в свою чергу не дає підстави стверджувати, що відповідні платежі акумульовано в порядку сплати плати за землю за зазначені земельні ділянки.

Відомості щодо сплати рештою юридичних осіб орендної плати впродовж 2016 – вересня 2019 року у органах податкової служби відсутні.

Комісія вирішила:

1. Здійснити розрахунок розміру збитків, завданих неправомірними діями юридичних і фізичних осіб, в частині використання земельних ділянок, які не сформовані у порядку визначеному статтею 79-1 Земельного кодексу України, без правовстановлюючих документів, виходячи з площі фактичної їх забудови під об'єктами нерухомого майна.

2. Рекомендувати виконавчому комітету розглянути питання про затвердження розміру збитків завданих місцевому бюджету неправомірними діями ТОВ «Офіс-центр -3» (за використання земельної ділянки по вул. Олександра Минайській, 16 «а» площею 510 кв.м. кадастровий номер

2110100000:18:002:0088 без правовстановлюючих документів у період з 2016 року до 01.09.2019 року) у розмірі **120 713,48 грн. (сто двадцять тис. сімсот тринадцять грн. 48 коп.).**

3. Рекомендувати виконавчому комітету розглянути питання про затвердження розміру збитків завданих місцевому бюджету неправомірними діями МПП «Олеся» (за використання земельної ділянки по вул. Минайській, 16 площею 1780 кв.м. кадастровий номер 2110100000:18:001:0110 без правовстановлюючих документів у період з 01.01.2016 року до 01.09.2019 року) у розмірі **410 411,22 грн. (чотириста десять тис. чотириста одинадцять грн. 22 коп.).**

4. Рекомендувати виконавчому комітету розглянути питання про затвердження розміру збитків завданих місцевому бюджету неправомірними діями МПП «Олеся» (за використання земельної ділянки по вул. Минайській, 16 площею 610 кв.м. кадастровий номер 2110100000:18:001:0109 без правовстановлюючих документів у період з 01.01.2016 року до 01.09.2019 року) у розмірі **140 646,54 грн. (сто сорок тис. шістсот сорок шість грн. 54 коп.).**

5. Рекомендувати виконавчому комітету розглянути питання про затвердження розміру збитків завданих місцевому бюджету неправомірними діями МПП «Олеся» (за використання земельної ділянки по вул. Минайській, 16 площею 2500 кв.м. (під торговим складом) без правовстановлюючих документів у період з 01.01.2016 року до 01.09.2019 року) у розмірі **534 824,50 грн. (п'ятсот тридцять чотири тис. вісімсот двадцять чотири грн. 50 коп.).**

6. Рекомендувати виконавчому комітету розглянути питання про затвердження розміру збитків завданих місцевому бюджету неправомірними діями МПП «Олеся» (за використання земельної ділянки по вул. Минайській, 16 площею 1815 кв.м. (приміщення під торговим центром «Сільпо») без правовстановлюючих документів у період з 01.01.2016 року до 01.09.2019 року) у розмірі **418 481,10 грн. (чотириста вісімнадцять тис. чотириста вісімдесят одна грн. 10 коп.).**

7. Рекомендувати виконавчому комітету розглянути питання про затвердження розміру збитків завданих місцевому бюджету неправомірними діями ТОВ «САТУ» (за використання земельної ділянки по вул. Минайській, 16 «в» площею 1306 кв.м. (пі торговими рядами) без правовстановлюючих документів у період з 01.01.2016 року до 01.09.2019 року) у розмірі **253 992,32 грн. (двісті п'ятдесят три тис. дев'ятсот дев'яносто дві грн. 32 коп.).**

8. Рекомендувати виконавчому комітету розглянути питання про затвердження розміру збитків завданих місцевому бюджету неправомірними діями ТОВ «Комплекс – Закарпаття» (за використання земельної ділянки на пл. Кирила і Мефодія, 5 площею 704,8 кв.м. (будівля літ. Г) без правовстановлюючих документів у період з 01.01.2016 року до 01.09.2019 року) у розмірі **191 179,82 грн. (сто дев'яносто одна тис. сто сімдесят дев'ять грн. 82 коп.).**

9. Рекомендувати виконавчому комітету розглянути питання про затвердження розміру збитків завданих місцевому бюджету неправомірними

діями ТОВ «Маєрсам» (за використання земельної ділянки на пл. Кирила і Мефодія, 5 площею 2543,24 кв.м. (будівлі літ. В, Д та готелю) без правовстановлюючих документів у період з 17.12.2016 року до 01.09.2019 року) у розмірі **516 370,61 грн. (п'ятсот шістнадцять тис. триста сімдесят грн. 61 коп.).**

10. Рекомендувати виконавчому комітету розглянути питання про затвердження розміру збитків завданих місцевому бюджету неправомірними діями ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» (за використання земельної ділянки на пл. Кирила і Мефодія, 5 (будівлі літ. Б) площею 1267,70 кв.м. без правовстановлюючих документів у період з 01.01.2016 року до 01.09.2019 року) у розмірі **343 868,70 грн. (триста сорок три тис. вісімсот шістдесят вісім грн. 70 коп.).**

11. Департаменту міського господарства підготовувати на чергове засідання виконавчого комітету проект рішення щодо затвердження протоколу № 2 від 16.09.2019 року та актів про визначення збитків власнику землі.

Акти визначення збитків власнику землі є невід'ємною частиною даного протоколу.

Повний текст протоколу та актів складено 15.10.2019 року.

Заступник голови комісії _____ В.В. Гомонай

Секретар комісії _____ Т.В. Полтавцева

Члени комісії

_____ О.І. Боршовський

_____ Л.Д. Басараб

_____ А.Б. Зінич

_____ Н. Ю. Пашкевич

_____ С.Б. Пономарьов

_____ С.С. Клещева

_____ О.О. Чепкий

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконкому

№ _____

АКТ

про визначення збитків власнику землі

16 вересня 2019 р.

м. Ужгород

Комісією для визначення збитків власнику землі (далі - комісія), що діє на підставі рішення Ужгородської міської ради від 30.08.2016 року № 356, рішення виконавчого комітету від 25.02.2019 року № 60, у складі, визначеному протоколом № 2 від 16.09.2019 року складено цей акт, про наступне:

1. 10.12.2001 року між Ужгородською міською радою та ТОВ «САТУ» укладено договір на право тимчасового користування землею (на умовах оренди) по вул. Минайській, 16 для реконструкції викупленої будівлі та влаштування ринку (земельна ділянка № 1 загальною площею 10540 кв.м.).

10.09.2003 року рішенням виконкому № 227 затверджено акт державної технічної комісії по введення в експлуатацію ринку на 500 торгових місць ТОВ «САТУ» по вул. Минайській, 16 загальною площею 1306 кв.м.

15.03.2004 року до Державного реєстру прав внесено відомості про набуття ТОВ «САТУ» колективної власності на ринок на 500 торгових місць по вул. Героїв Сталінграда (в подальшому - вул. Минайська), 16 «в».

Інших відомостей щодо зміну власності та/або передачі торгових рядів у користування третім особам до Державного реєстру прав не внесено.

Земельна ділянка межує з землями з кадастровим номером 2110100000:18:002:0080 (перебувала в оренді МПП «Олеся»); з кадастровим номером 2110100000:18:001:0110 (комунальна власність, інші речові права не зареєстровано); з кадастровим номером 2110100000:18:001:0160 (перебуває в оренді ТОВ «Виробничо - координаційний центр "Будівельні технології"»).

Наразі, земельна ділянка не сформована (межі землі на винесено в натурі (на місцевості). Згідно відомостей наявних в КП «РУМБ» у 2002 році була складовою частиною земельної ділянки з кадастровим номером 2110100000:18:002:0003 загальною площею 15508 кв.м.

Відомості про оплату орендної плати впродовж січня 2016 року – поточного періоду 2019 року у департаменті міського господарства відсутні.

Статтею 206 Земельного кодексу України встановлено, що використання землі є платним. Об'єктом плати є земельна ділянка.

Так, товариством не здійснено жодних заходів, в частині належного оформлення права оренди земельною ділянкою під такими торговими рядами

(у міськради відсутні клопотання товариства щодо передачі вказаної території у користування), а також не здійснено жодних заходів для повернення об'єкта оренди за актом приймання – передачі.

Таким чином, товариство впродовж 2016 – 01.09.2019 року здійснювало використання землі без належного оформлення правовстановлюючих документів всупереч вимог чинного законодавства.

У відповідності до статей 122, 123, 124 Земельного кодексу України міські ради передають земельні ділянки у власність або користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі - продажу права оренди земельної ділянки.

Плата за землю - обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (підпункт 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин).

Земельним податком є обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів, а орендною платою за земельні ділянки державної і комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (підпункти 14.1.72, 14.1.136 пункту 14.1 статті 14 ПК України у вказаній редакції).

З наведеного вбачається, що чинним законодавством розмежовано поняття "земельний податок" і "орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності".

Товариство не є власником або постійним землекористувачем спірної земельної ділянки, а тому не є суб'єктом плати за землю у формі земельного податку, при цьому, єдиною можливою формою здійснення плати за землю для нього як землекористувача є орендна плата (підпункт 14.1.72 пункту 14.1 статті 14 ПК України).

У разі надання земельної ділянки в оренду укладається договір оренди земельної ділянки, яким за положенням частини першої статті 21 Закону України "Про оренду землі" визначається орендна плата за землю як платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Аналогічну правову позицію наведено у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 11 лютого 2019 року у справі № 922/391/18.

2. 02.05.2019 року представниками комісії, що діяла на підставі розпорядження міського голови від 23.10.2018 року № 475, про що складено акт.

У процесі виїзного огляду земельної ділянки проведеного 02.05.2019 року встановлено наступне:

земельна ділянка не огорожена по периметру парканом.

на земельній ділянці розміщено торгові ряди з металевих та цегляних споруд. У першому ряду (по відношенню до будівель літ Л, Л') здійснюється торгівля товарами побутового вжитку (взуття – секонд хенд; миючі засоби; продукти харчування).

3. У процесі виконання покладених на комісію повноважень розглянуто наступні документи: акт обстеження умов використання земельної ділянки; розрахунок розміру збитків; листи департаменту міського господарства; лист відділу в Ужгородському районі ГУ Держгеокадастру у Закарпатській області про вартість 1 кв.м. нормативної грошової оцінки землі; інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інші документи.

4. Розмір збитків завданих територіальній громаді міста Ужгород за використання ТОВ «Сату» земельної ділянки без належного оформлення правовстановлюючих документів на право користування землею, станом на 01.09.2019 року складає **253 992,32 грн.** (за період з 01.01.2016 року по 01.09.2019 року).

Заступник голови комісії _____ В.В. Гомонай

Секретар комісії _____ Т.В. Полтавцева

Члени комісії

_____ О.І. Боршовський

_____ Л.Д. Басараб

_____ А.Б. Зінич

_____ Н. Ю. Пашкевич

_____ С.Б. Пономарьов

_____ С.С. Клещева

_____ О.О. Чепкий

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконкому
№ _____

АКТ

про визначення збитків власнику землі

16 вересня 2019 р.

м. Ужгород

Комісією для визначення збитків власнику землі (далі - комісія), що діє на підставі рішення Ужгородської міської ради від 30.08.2016 року № 356, рішення виконавчого комітету від 25.02.2019 року № 60, у складі, визначеному протоколом № 2 від 16.09.2019 року складено цей акт, про наступне:

1. На земельній ділянці розміщена будівля літ. Л загальною площею 3410,80 кв.м., що перебувають у приватній власності МПП «Олеся».

Відповідна територія межує із земельними ділянками з кадастровим номером 2110100000:18:001:0108 (перебуває в оренді ТОВ «САТУ»); кадастровим номером 2110100000:18:001:0110 (комунальна власність міста, інші речові права не зареєстровано); кадастровим номером 2110100000:18:002:0080 (перебувала в оренді МПП «Олеся»); кадастровим номером 2110100000:18:002:0063 (перебуває в оренді ФОП Гецько В.І., ФОП Штефко М.Й.); кадастровим номером 2110100000:18:001:0151 (земельна ділянка під автозаправною станцією).

Так, у матеріалах справи також наявна копія свідоцтва про право власності на будівлі від 26.09.2001 року № 157. Зокрема, 27.02.2006 року за МПП «Олеся» зареєстровано право власності на споруди літ. Л –будівля тунельної печі та садочного відділення (площею 1438,00 кв.м.).

Згідно відомостей з Державного реєстру прав на нерухоме майно вказана будівля реконструйована у торговий комплекс літ. Л.

Частина будівлі, а саме задня частина торгового залу I поверху загальною площею 877,5 кв.м. перебуває в оренді ПП «МОДА-ЛЮКС» та ТОВ «СІЛЬПО -ФУД».

Інших відомостей щодо зміну власності та/або передачі будівлі у користування третім особам до Державного реєстру прав не внесено.

При цьому, межі земельної ділянки не визначено в натурі на місцевості.

Разом з тим, у Державному реєстрі прав відсутні будь-які відомості, які б підтверджували факт перебування вказаної території у державній чи приватній власності.

Статтею 83 Земельного кодексу України визначено, що у комунальній власності перебувають:

а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Відповідно до пункту 3 Розділу II Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» з дня набрання чинності цим законом (01.01.2013 року) всі землі вважаються розмежованими. Зокрема, землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах "а" і "б" пункту 4 цього розділу.

З огляду на вищезазначене, земельну ділянку (територію) по вул. Минайській, 16 (під торговельною будівлею) слід віднести до земель комунальної власності м. Ужгорода.

Статтею 206 Земельного кодексу України встановлено, що використання землі є платним. Об'єктом плати є земельна ділянка.

У департаменті міського господарства відсутні будь-які відомості, які б підтверджували належну оплату підприємством орендної плати впродовж 2016 – 01.09.2019 року за вказану територію.

Як зазначалось вище, згідно відомостей органів державної податкової служби, у період з 2016 до поточного періоду 2019 року наявні відомості про сплату плати за землю МПП «Олеся»: у 2016 року – земельний податок – 17862,00 грн.; орендна плата – 46860,00 грн.; у 2017 році – земельний податок – 5107,00 грн.; орендна плата – 67103,00 грн.; у 2018 році – 66432,00 грн. (орендна плата); поточний період 2019 року – 44288,00 грн. (орендна плата).

Однак, відповідна інформація не містить відомостей про об'єкт сплати плати за землю (без деталізації відомостей в розрізі окремих земельних ділянок), що в свою чергу не дає підстави стверджувати, що відповідні платежі акумульовано в порядку сплати плати за землю за зазначені земельні ділянки.

Так, підприємство не здійснено жодних заходів, в частині належного оформлення права оренди земельною ділянкою під зазначеною спорудою (у міськради відсутні клопотання підприємства щодо передачі вказаної території у користування).

Таким чином, підприємство впродовж 2016 – 01.09.2019 року здійснювало використання землі без належного оформлення правовстановлюючих документів всупереч вимог чинного законодавства.

2. 02.05.2019 року представниками комісії, що діяла на підставі розпорядження міського голови від 23.10.2018 року № 475, проведено обстеження умов використання даної земельної ділянки, про що складено акт.

У процесі виїзного огляду земельної ділянки проведеного 23.10.2018 року встановлено наступне:

- орієнтовна довжина будівлі (згідно вимірів) складає 55 м., а ширина – 33 м. Таким чином площа забудови складає 1815 кв.м.
- земельна ділянка не огорожена по периметру парканом. Площа забудови території складає 1815 кв.м. (під торговим комплексом).
- на земельній ділянці розміщено двоповерхову цегляну споруду (торговий комплекс). На першому поверсі розміщено супермаркет «Сільпо», на другому – супермаркет «Ельдорадо» та інші побутово – торгові приміщення (магазини).

3. У процесі виконання покладених на комісію повноважень розглянуто наступні документи: листи органів державної податкової служби; акт обстеження умов використання земельної ділянки; розрахунок розміру збитків; листи департаменту міського господарства; лист відділу в Ужгородському районі ГУ Держгеокадастру у Закарпатській області про вартість 1 кв.м. нормативної грошової оцінки землі; інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інші документи.

4. Розмір збитків завданих територіальній громаді міста Ужгород за використання МПП «Олеся» земельної ділянки без належного оформлення правовстановлюючих документів на право користування землею, станом на 01.09.2019 року складає **418 481,10 грн.** (за період з 01.01.2016 року по 01.09.2019 року).

Заступник голови комісії _____ В.В. Гомонай

Секретар комісії _____ Т.В. Полтавцева

Члени комісії

_____ О.І. Боршовський

_____ Л.Д. Басараб

_____ А.Б. Зінич

_____ Н. Ю. Пашкевич

_____ С.Б. Пономарьов

_____ С.С. Клещева

_____ О.О. Чепкий

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконкому

№ _____

АКТ

про визначення збитків власнику землі

16 вересня 2019 р.

м. Ужгород

Комісією для визначення збитків власнику землі (далі - комісія), що діє на підставі рішення Ужгородської міської ради від 30.08.2016 року № 356, рішення виконавчого комітету від 25.02.2019 року № 60, у складі, визначеному протоколом № 2 від 16.09.2019 року складено цей акт, про наступне:

1. На земельній ділянці розміщено будівлі літ. Н,Н' загальною площею 2502,80 кв.м., що перебувають у приватній власності МПП «Олеся».

Так, у матеріалах справи також наявна копія свідоцтва про право власності на будівлі від 26.09.2001 року № 157. Зокрема, 27.02.2006 року за МПП «Олеся» зареєстровано право власності на споруди літ. Н,Н' –будівля техтозапасника.

Інших відомостей щодо зміни власності та/або передачі будівлі у користування третім особам до Державного реєстру прав не внесено.

При цьому, межі земельної ділянки не визначено в натурі на місцевості.

Разом з тим, у Державному реєстрі прав відсутні будь-які відомості, які б підтверджували факт перебування вказаної території у державній чи приватній власності.

Статтею 83 Земельного кодексу України визначено, що у комунальній власності перебувають:

а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Відповідно до пункту 3 Розділу II Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» з дня набрання чинності цим законом (01.01.2013 року) всі землі вважаються розмежованими. Зокрема, землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах "а" і "б" пункту 4 цього розділу.

З огляду на вищезазначене, земельну ділянку (територію) по вул. Минайській, 16 (під торговельною будівлею) слід віднести до земель комунальної власності м. Ужгорода.

Статтею 206 Земельного кодексу України встановлено, що використання землі є платним. Об'єктом плати є земельна ділянка.

У департаменті міського господарства відсутні будь-які відомості, які б підтверджували належну оплату підприємством орендної плати впродовж 2016 – 01.09.2019 року за вказану територію.

Як зазначалось вище, згідно відомостей органів державної податкової служби, у період з 2016 до поточного періоду 2019 року наявні відомості про сплату плати за землю МПП «Олеся»: у 2016 року – земельний податок – 17862,00 грн.; орендна плата – 46860,00 грн.; у 2017 році – земельний податок – 5107,00 грн.; орендна плата – 67103,00 грн.; у 2018 році – 66432,00 грн. (орендна плата); поточний період 2019 року – 44288,00 грн. (орендна плата).

Однак, відповідна інформація не містить відомостей про об'єкт сплати плати за землю (без деталізації відомостей в розрізі окремих земельних ділянок), що в свою чергу не дає підстави стверджувати, що відповідні платежі акумульовано в порядку сплати плати за землю за зазначені земельні ділянки.

Так, підприємство не здійснено жодних заходів, в частині належного оформлення права оренди земельною ділянкою під зазначеною спорудою (у міськради відсутні клопотання підприємства щодо передачі вказаної території у користування).

Таким чином, підприємство впродовж 2016 – 01.09.2019 року здійснювало використання землі без належного оформлення правостановлюючих документів всупереч вимог чинного законодавства.

2. 02.05.2019 року, на виконання розпорядження міського голови від 23.10.2018 року № 475, представниками комісії, проведено обстеження умов використання даної земельної ділянки, про що складено акт.

У процесі виїзного огляду земельної ділянки проведеного встановлено наступне:

- земельна ділянка не огорожена по периметру парканом. Межує із земельними ділянками з кадастровим номером 2110100000:18:001:0160 (перебуває в оренді ТОВ "Виробничо - координаційний центр "Будівельні технології"), з кадастровим номером 2110100000:18:002:0080 (перебувала у користуванні МПП «Олесі», територією під торговими рядами ринку.

- на земельній ділянці розміщено одноповерхову цегляно-бетонну споруду. Будівля перебуває у захаращеному стані. Споруда Н' – напівзруйнована. Будівля літ. Н – містить окремі входи. Доступ до неї обмежено (наявні двері, ворота, вікна відсутні). Частину споруди можливо використовувати у формі складів.

3. У процесі виконання покладених на комісію повноважень розглянуто наступні документи: листи органів державної податкової служби; акт обстеження умов використання земельної ділянки; розрахунок розміру збитків; листи департаменту міського господарства; лист відділу в Ужгородському районі ГУ Держгеокадастру у Закарпатській області про вартість 1 кв.м. нормативної грошової оцінки землі; інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інші документи.

4. Розмір збитків завданих територіальній громаді міста Ужгород за використання МПП «Олеся» земельної ділянки без належного оформлення правовстановлюючих документів на право користування землею, станом на 01.09.2019 року складає **534 824,50 грн.** (за період з 01.01.2016 року по 01.09.2019 року).

Заступник голови комісії _____ В.В. Гомонай

Секретар комісії _____ Т.В. Полтавцева

Члени комісії

_____ О.І. Боршовський

_____ Л.Д. Басараб

_____ А.Б. Зінич

_____ Н. Ю. Пашкевич

_____ С.Б. Пономарьов

_____ С.С. Клещева

_____ О.О. Чепкий

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконкому
№ _____

АКТ

про визначення збитків власнику землі

16 вересня 2019 р.

м. Ужгород

Комісією для визначення збитків власнику землі (далі - комісія), що діє на підставі рішення Ужгородської міської ради від 30.08.2016 року № 356, рішення виконавчого комітету від 25.02.2019 року № 60, у складі, визначеному протоколом № 2 від 16.09.2019 року складено цей акт, про наступне:

1. 24.10.2013 року рішенням Ужгородської міської ради № 1108 (пункт 2.4) МПП «Олеся» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та передано в оренду земельну ділянку площею 610 кв.м. по вул. Минайській, 16 для обслуговування торгово – офісного центру строком до 24.10.2018 року.

Так, згідно наявних у матеріалів справи відомостей, 10.12.2001 року між Ужгородською міською радою та МПП «Олеся» укладено договір на право тимчасового користування землею (на умовах оренди) загальною площею 1,504 га, в т.ч. ділянку площею 610 кв.м. (ділянка № 2) для реконструкції будівель в спортивно – оздоровчий комплекс по вул. Минайській, 16 строком на 10 років.

Відповідну угоду укладено на підставі пункту 2.12 рішення Ужгородської міської ради від 04.12.2001 року «Про надання та приватизацію земельних ділянок».

06.06.2016 року департаментом міського господарства на юридичну адресу підприємства скеровано проекти договору оренди землі та пропозицію щодо їх підписання. Однак, станом на серпень 2019 року у департаменті відсутні відомості про підписання вказаних угод, в т.ч. щодо набуття підприємством права оренди землі у порядку визначеному статтями 125, 126 Земельного кодексу України (підтверджено інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно).

Так, у матеріалах справи також наявна копія свідоцтва про право власності на будівлі від 26.09.2001 року № 157. Зокрема, 27.02.2006 року за МПП «Олеся» зареєстровано право власності на споруди літ. Л,Л' – реконструйовані будівлі спортивно – оздоровчого та торгового комплексу, зокрема:

- літ. Л (будівля тунельної печі та садочного відділення) площею 1438,00 кв.м.;

- літ. Л' (виокремлена частина будівлі) площею 758,3 кв.м.

Інших відомостей щодо зміни власності та/або передачі будівлі у користування третім особам до Державного реєстру прав не внесено.

При цьому, межі земельної ділянки визначено та закріплено в натурі (на місцевості) згідно рішення Ужгородської міської ради 24.10.2013 року № 1108.

Відомості про зміну меж відсутні, що в свою чергу підтверджується відомостями Державного земельного кадастру (про площу землі, вид її використання).

Статтею 206 Земельного кодексу України встановлено, що використання землі є платним. Об'єктом плати є земельна ділянка.

У департаменті міського господарства відсутні будь-які відомості, які б підтверджували належну оплату підприємством орендної плати впродовж 2016 – 01.09.2019 року за вказану територію.

Як зазначалось вище, згідно відомостей органів державної податкової служби, у період з 2016 до поточного періоду 2019 року наявні відомості про сплату плати за землю МПП «Олеся»: у 2016 року – земельний податок – 17862,00 грн.; орендна плата – 46860,00 грн.; у 2017 році – земельний податок – 5107,00 грн.; орендна плата – 67103,00 грн.; у 2018 році – 66432,00 грн. (орендна плата); поточний період 2019 року – 44288,00 грн. (орендна плата).

Однак, відповідна інформація не містить відомостей про об'єкт сплати плати за землю (без деталізації відомостей в розрізі окремих земельних ділянок), що в свою чергу не дає підстави стверджувати, що відповідні платежі акумульовано в порядку сплати плати за землю за зазначені земельні ділянки.

Так, підприємство не здійснено жодних заходів, в частині належного оформлення права оренди земельною ділянкою під зазначеною спорудою (у міськради відсутні клопотання підприємства щодо передачі вказаної території у користування).

Таким чином, підприємство впродовж 2016 – 01.09.2019 року здійснювало використання землі без належного оформлення правовстановлюючих документів всупереч вимог чинного законодавства.

2. 02.05.2019 року, на виконання розпорядження міського голови від 23.10.2018 року № 475, представниками комісії, проведено обстеження умов використання даної земельної ділянки, про що складено акт.

У процесі виїзного огляду земельної ділянки проведеного встановлено наступне:

- земельна ділянка не огорожена по периметру парканом. Межує із земельними ділянками з кадастровим номером 2110100000:18:001:0110 (комунальна власність, речові права не оформлені), територією під торговими рядами ринку.

- на часині земельної ділянки розміщено 2-поверховий торгово-офісний центр реконструйований з власної будівлі, з окремими приміщеннями з входами, які використовуються у комерційних цілях, зокрема під розміщення зоомагазину «Все для ваших улюбленців»; магазину «Вояж»; магазину «Побут перфект»; кафе «Маракеш»; приміщення «Ремонт

та сервіс цифрової техніки»; салону краси «Бігуді»; магазин з продажу м'яса та овочів. Частина приміщень не використовується. Решта території виділена для проходу та обслуговування відповідної будівлі.

3. У процесі виконання покладених на комісію повноважень розглянуто наступні документи: листи органів державної податкової служби; акт обстеження умов використання земельної ділянки; розрахунок розміру збитків; листи департаменту міського господарства; витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку землі; інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інші документи.

4. Розмір збитків завданих територіальній громаді міста Ужгород за використання МПП «Олеся» земельної ділянки без належного оформлення правовстановлюючих документів на право користування землею, станом на 01.09.2019 року складає **140 646,54 грн.** (за період з 01.01.2016 року по 01.09.2019 року).

Заступник голови комісії _____ В.В. Гомонай

Секретар комісії _____ Т.В. Полтавцева

Члени комісії

_____ О.І. Боршовський

_____ Л.Д. Басараб

_____ А.Б. Зінич

_____ Н. Ю. Пашкевич

_____ С.Б. Пономарьов

_____ С.С. Клещева

_____ О.О. Чепкий

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконкому

№ _____

АКТ

про визначення збитків власнику землі

16 вересня 2019 р.

м. Ужгород

Комісією для визначення збитків власнику землі (далі - комісія), що діє на підставі рішення Ужгородської міської ради від 30.08.2016 року № 356, рішення виконавчого комітету від 25.02.2019 року № 60, у складі, визначеному протоколом № 2 від 16.09.2019 року складено цей акт, про наступне:

1. 24.10.2013 року рішенням Ужгородської міської ради № 1108 (пункт 2.4) МПП «Олеся» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та передано в оренду земельну ділянку площею 1780 кв.м. по вул. Минайській, 16 для обслуговування торгово – офісного центру строком до 24.10.2018 року.

Так, згідно наявних у матеріалів справи відомостей, 10.12.2001 року між Ужгородською міською радою та МПП «Олеся» укладено договір на право тимчасового користування землею (на умовах оренди) загальною площею 1,504 га, в т.ч. ділянку площею 1780 кв.м. (ділянка № 3) для реконструкції будівель в спортивно – оздоровчий комплекс по вул. Минайській строком на 10 років.

06.06.2016 року департаментом міського господарства на юридичну адресу підприємства скеровано проекти договору оренди землі та пропозицію щодо їх підписання. Однак, станом на серпень 2019 року у департаменті відсутні відомості про підписання вказаних угод, в т.ч. щодо набуття підприємством права оренди землі у порядку визначеному статтями 125, 126 Земельного кодексу України (підтверджено інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно).

Так, у матеріалах справи також наявна копія договору купівлі – продажу від 05.09.2008 року будівлі літ. О – газорозподільчий пункт. Зокрема, 28.10.2008 року за МПП «Олеся» зареєстровано право власності на вказану споруду.

Інших відомостей щодо зміну власності та/або передачі будівлі у користування третім особам до Державного реєстру прав не внесено.

При цьому, межі земельної ділянки визначено та закріплено в натурі (на місцевості) згідно рішення Ужгородської міської ради 24.10.2013 року № 1108.

Відомості про зміну меж відсутні, що в свою чергу підтверджується відомостями Державного земельного кадастру (про площу землі, вид її використання).

Так, статтею 206 Земельного кодексу України встановлено, що використання землі є платним. Об'єктом плати є земельна ділянка.

У департаменті міського господарства відсутні будь-які відомості, які б підтверджували належну оплату підприємством орендної плати впродовж 2016 – 01.09.2019 року за вказану територію.

Як зазначалось вище, згідно відомостей органів державної податкової служби, у період з 2016 до поточного періоду 2019 року наявні відомості про сплату плати за землю МПП «Олеся»: у 2016 року – земельний податок – 17862,00 грн.; орендна плата – 46860,00 грн.; у 2017 році – земельний податок – 5107,00 грн.; орендна плата – 67103,00 грн.; у 2018 році – 66432,00 грн. (орендна плата); поточний період 2019 року – 44288,00 грн. (орендна плата).

Однак, відповідна інформація не містить відомостей про об'єкт сплати плати за землю (без деталізації відомостей в розрізі окремих земельних ділянок), що в свою чергу не дає підстави стверджувати, що відповідні платежі акумульовано в порядку сплати плати за землю за зазначені земельні ділянки.

Так, підприємство не здійснено жодних заходів, в частині належного оформлення права оренди земельною ділянкою під зазначеною спорудою (у міськраді відсутні клопотання підприємства щодо передачі вказаної території у користування).

Таким чином, підприємство впродовж 2016 – 01.09.2019 року здійснювало використання землі без належного оформлення правовстановлюючих документів всупереч вимог чинного законодавства.

2. 02.05.2019 року представниками комісії, що діє на підставі розпорядження міського голови від 23.10.2018 року № 475, проведено обстеження умов використання даної земельної ділянки, про що складено акт.

У процесі виїзного огляду земельної ділянки проведеного 02.05.2019 року встановлено наступне:

- земельна ділянка не огорожена по периметру парканом. Межує із земельними ділянками з кадастровим номером 2110100000:18:002:0080 (перебувала в оренді МПМ «Олеся»), територією під будівлею торгового комплексу (супермаркет «Сільпо» «Ельдорадо») з кадастровим номером 2110100000:18:001:0109 (комунальна власність, речові права не оформлені) та з кадастровим номером 2110100000:18:001:0108 (перебуває в оренді ТОВ «САТУ»). Інших межових знаків комісією не виявлено.

- на часині земельної ділянки розміщено будівлю літ. О загальною площею 42,5 кв.м., що перебуває у приватній власності МПП «Олеся». На даний час будівля переобладнана та використовується як заклад громадського харчування – кафе «Штаб». Крім того розміщено криті дерев'яні тераси до вказаної споруди. На решті території розміщено під'їдні шляхи, в т.ч. місця для паркування транспортних засобів.

3. 3. У процесі виконання покладених на комісію повноважень розглянуто наступні документи: листи органів державної податкової служби; акт обстеження умов використання земельної ділянки; розрахунок розміру збитків; листи департаменту міського господарства; витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки; інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інші документи.

4. Розмір збитків завданих територіальній громаді міста Ужгород за використання МПП «Олеся» земельної ділянки без належного оформлення правовстановлюючих документів на право користування землею, станом на 01.09.2019 року складає **410 411,22 грн.** (за період з 01.01.2016 року по до 01.09.2019 року).

Заступник голови комісії _____ В.В. Гомонай

Секретар комісії _____ Т.В. Полтавцева

Члени комісії

_____ О.І. Боршовський

_____ Л.Д. Басараб

_____ А.Б. Зінич

_____ Н. Ю. Пашкевич

_____ С.Б. Пономарьов

_____ С.С. Клещева

_____ О.О. Чепкий

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконкому

№ _____

АКТ

про визначення збитків власнику землі

16 вересня 2019 р.

м. Ужгород

Комісією для визначення збитків власнику землі (далі - комісія), що діє на підставі рішення Ужгородської міської ради від 30.08.2016 року № 356, рішення виконавчого комітету від 25.02.2019 року № 60, у складі, визначеному протоколом № 2 від 16.09.2019 року складено цей акт, про наступне:

1. 11.12.2008 року між управлінням майном міста та ТОВ «Офіс-центр-3», на підставі рішення Ужгородської міської ради від 17.10.2008 року № 866, укладено договір оренди земельною ділянкою площею 556 кв.м. по вул. Минайській, 16 «а» для обслуговування адмінбудівлі строком на 5 років. Відповідну угоду зареєстровано Закарпатською регіональною філією ДП «Центр Державного земельного кадастру при Держкомземі України» від 19.12.2008 року № 2110100000-0408070000140.

19.12.2013 року рішенням Ужгородської міської ради (пункт 1.3) № 1175 товариству припинено дію вказаної вище угоди.

Однак, у департаменті міського господарства відсутні відомості про повернення вказаної земельної ділянки за актом приймання – передачі у порядку встановленому пунктом 20 договору.

20.09.2013 року рішенням Ужгородської міської ради № 1052 (пункт 1.16) ТОВ «Офіс-центр-3» надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 510 кв.м. по вул. Минайській, 16 «а» для обслуговування власних нежитлових приміщень зі зміною конфігурації та площі земельної ділянки, з подальшою її передачею в оренду.

Однак, станом на травень 2019 року у міськраді відсутні відомості про затвердження вказаного вище проекту землеустрою, в т.ч. належного оформлення права оренди землі.

Згідно відомостей з Державного реєстру речових прав, 10.12.2013 року за ТОВ «Офіс-центр-3» зареєстровано право власності на одноповерхову будівлю торгово ряду загальною площею 56,1 кв.м., що розташована на вказаній вище земельній ділянці.

Інших відомостей щодо зміну власності та/або передачі будівлі у користування третім особам до Державного реєстру прав не внесено.

Відомості про зміну меж відсутні, що в свою чергу підтверджується відомостями Державного земельного кадастру (про площу землі, вид її використання).

Так, статтею 206 Земельного кодексу України встановлено, що використання землі є платним. Об'єктом плати є земельна ділянка.

Відомостей щодо сплати плати за землю за відповідну територію ТОВ «Офіс-центр-3» впродовж 2016 року поточного періоду 2019 року до департаменту міського господарства не надходило.

Як зазначалось вище, згідно відомостей органів державної податкової служби, у період з 2016 до поточного періоду 2019 року наявні відомості про сплату плати за землю ТОВ «Офіс-центр-3»: у 2016 року – земельний податок – 2454,00 грн.; орендна плата – 355,00 грн.; у 2017 році – земельний податок – 702,00 грн.

Однак, відповідна інформація не містить відомостей про об'єкт сплати плати за землю (без деталізації відомостей в розрізі окремих земельних ділянок), що в свою чергу не дає підстави стверджувати, що відповідні платежі акумульовано в порядку сплати плати за землю за зазначені земельні ділянки.

Так, товариством не здійснено жодних заходів, в частині належного оформлення права оренди земельною ділянкою під зазначеною спорудою (у міськради відсутні клопотання підприємства щодо передачі вказаної території у користування).

Таким чином, товариство впродовж 2016 – 01.09.2019 року здійснювало використання землі без належного оформлення правовстановлюючих документів всупереч вимог чинного законодавства.

2. 02.05.2019 року представниками комісії, що діє на підставі розпорядження міського голови від 23.10.2018 року № 475, проведено обстеження умов використання даної земельної ділянки, про що складено акт.

У процесі виїзного огляду земельної ділянки проведеного 02.05.2019 року встановлено наступне:

- земельна ділянка не огорожена по периметру парканом. Межує із земельними ділянками з кадастровим номером 2110100000:18:001:0103 (комунальна власність, речові права не оформлені), кадастровим номером 2110100000:18:001:0147 (перебуває в оренді ТОВ «Оріон»).

- на частині земельної ділянки розміщено одноповерхову споруду. Відповідна будівля використовується у комерційній діяльності. Зокрема, у сфері громадського харчування (кафе «American Burger»).

3. У процесі виконання покладених на комісію повноважень розглянуто наступні документи: листи органів державної податкової служби; акт обстеження умов використання земельної ділянки; розрахунок розміру збитків; листи департаменту міського господарства; витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки; інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інші документи.

4. Розмір збитків завданих територіальній громаді міста Ужгород за використання ТОВ «Офіс-центр-3» земельної ділянки без належного оформлення правовстановлюючих документів на право користування землею, станом на 01.09.2019 року **120 713,48 грн.** (за період з 01.01.2016 року по до 01.09.2019 року).

Заступник голови комісії _____ В.В. Гомонай

Секретар комісії _____ Т.В. Полтавцева

Члени комісії

_____ О.І. Боршовський

_____ Л.Д. Басараб

_____ А.Б. Зінич

_____ Н. Ю. Пашкевич

_____ С.Б. Пономарьов

_____ С.С. Клещева

_____ О.О. Чепкий

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконкому

№ _____

АКТ

про визначення збитків власнику землі

16 вересня 2019 р.

м. Ужгород

Комісією для визначення збитків власнику землі (далі - комісія), що діє на підставі рішення Ужгородської міської ради від 30.08.2016 року № 356, рішення виконавчого комітету від 25.02.2019 року № 60, у складі, визначеному протоколом № 2 від 16.09.2019 року складено цей акт, про наступне:

1. 30.03.2011 року між управлінням майном міста та ВАТ «Готельно-туристичний комплекс «Інтурист – Закарпаття» (правонаступник - ПАТ ГТК «Інтурист – Закарпаття» укладено договір оренди земельної ділянки площею 14918 кв.м. на пл. Кирила і Мефодія, 5 для обслуговування майнового комплексу строком до 11.02.2021 року.

Пунктом 1.18 рішення Ужгородської міської ради від 31.05.2013 року № 919 ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» надано дозвіл на розроблення проекту відведення та на поділ земельної ділянки площею 1,4918 га на 2 земельні ділянки площею 1,3857 га та площею 0,1061 га на пл. Кирила і Мефодія, 5.

Пунктом 1.11 рішення міськради від 24.10.2013 року № 1111 внесено зміни до наведеного вище рішення та визнано його таким, що втратило чинність, виклавши його у новій редакції:

«Публічному акціонерному товариству «Готельно – туристичний комплекс «Інтурист - Закарпаття» надати дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) щодо розподілу земельної ділянки на земельні ділянки площею 1,3857 га та площею 0,1061 га на пл. Кирила і Мефодія, 5, з подальшою передачею в оренду».

20.09.2013 року рішенням міськради № 1051 ВАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» припинено договір оренди земельної ділянки площею 0,1061 га по пл. Кирилі і Мефодія, 5 (договір не укладався).

Пунктом 20 рішення міськради від 19.12.2013 року № 1176 внесено зміни до наведеного вище рішення та викладено його у новій редакції:

«- припинити Публічному акціонерному товариству «Готельно-туристичний комплекс «Інтурист – Закарпаття» право користування земельною ділянкою (кадастровий номер 2110100000:15:001:0158) площею 0,1061 га, згідно з пунктом а ст. 141, Земельного кодексу України».

Пунктом 2.30 рішення міськради від 20.09.2013 року № 1052 гр. Опаленику М.М. надано дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки площею 0,0996 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Пунктом 1.21 рішення міськради від 11.07.2014 року № 1363 зазначеному громадянину затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки з кадастровим номером 2110100000:15:001:0166 площею 0,0996 га по вул. Пестеля та передано її у власність.

Зазначена земельна ділянка сформовано в межах іншої земельної ділянки площею 1061 кв.м. кадастровий номер 2110100000:15:001:0158.

Рішенням Господарського суду Закарпатської області від 25.05.2015 року у справі № 907/257/15 задоволено позовні вимоги ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» шляхом визнання протиправними та скасування наступних рішень міської ради:

1) пункт 1.2 рішення Ужгородської міської ради від 20.09.13 №1051 "Про припинення дії договорів оренди земельних ділянок" в частині припинення дії договору оренди Відкритому акціонерному товариству "Готельно - туристичному комплексу "Інтурист - Закарпаття", ідент. код 02574001, земельної ділянки площею 0,1061 га для обслуговування майнового комплексу на пл. Кирила і Мефодія, 5;

2) пункт 20 рішення Ужгородської міської ради від 19.12.13 №1176 "Про зміни та скасування рішень міської ради" в частині припинення Публічному акціонерному товариству "Готельно - туристичному комплексу "Інтурист - Закарпаття" права користування земельною ділянкою (кадастровий номер №2110100000:15:001:0158) площею 0,1061 га згідно з пунктом а ст. 141 Земельного кодексу України;

3) пункт 2.30 рішення Ужгородської міської ради від 20.09.13 №1052 "Про надання дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок" в частині надання дозволу гр. Опаленику М.М. на розробку проекту відведення земельної ділянки площею 0,0996 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд по вул. Пестеля;

4) пункт 1.21 рішення Ужгородської міської ради від 11.07.14 №1363 "Про затвердження та відмову у затвердженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок" про затвердження гр. Опаленику М.М. проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 2110100000:15:001:0166) площею 0,0996 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд по вул. Пестеля та передачі її у власність

18.12.2015 року до Ужгородської міської ради надійшло клопотання ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» щодо внесення змін до пункту 1.18 рішення міськради від 31.05.2013 року № 919, та викладення його у наступній редакції:

«ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» надати дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для обслуговування майнового

комплексу щодо земельної ділянки площею 14918 кв.м. на пл. Кирила і Мефодія, 5».

21.04.2016 року рішенням міськради № 200 товариству відмовлено у внесенні вказаних вище змін до попереднього рішення міської ради, в т.ч. у зв'язку із видачею гр. Опаленику М.М. свідоцтва про права власності за земельну ділянку площею 0,0996 га, та відсутністю окремого рішення щодо скасування відповідної реєстрації речового права.

15.09.2016 року рішенням Ужгородського міськрайонного суду Закарпатської області у справі № 308/4271/16-ц скасовано свідоцтво про право власності на земельну ділянку площею 0,0996 га.

Однак, після скасування державної реєстрації права власності за вказану земельну ділянку, ПАТ «ГТК «Інтурист-Закарпаття» не здійснило належних заходів, в частині ініціювання повторного клопотання до міськради щодо відновлення меж земельної ділянки площею 14918 кв.м.

Так, однією з підстав для припинення договору оренди згідно приписів статті 291 Господарського кодексу України є загибель (знищення) об'єкта оренди.

Зокрема, статтею 79-1 Земельного кодексу України визначено, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Внесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

Частиною 6 статті 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки.

Згідно листа відділу в Ужгородському районі головного управління Держгеокадастру у Закарпатській області від 22.01.2019 року № 18-7-0.28-66/162-19 зазначено, що земельна ділянка з кадастровим номером 2110100000:151:001:0016 має статус архівної.

Таким чином, у наведеному випадку право землекористування товариства припинилося автоматично в силу закону, який за цих умов не вимагає підтвердження припинення такого права за окремим судовим рішенням. Аналогічну правову позицію викладено у постанові КГС ВС від 21.03.2018 у справі № 910/5963/17.

17.12.2016 року за ТОВ «МАЄРСАМ» зареєстровано права власності на нерухоме майно, а саме:

- будівлю готелю «Закарпаття» загальною площею 17504,8 кв.м. (площа забудови 2320,04 кв.м.);
- прохідну літ. В загальною площею 11,7 кв.м. (площа забудови 11,7 кв.м.);
- пивзавод літ. Д загальною площею 211,5 кв.м., що розміщені на земельній ділянці комунальної власності з кадастровим номером

2110100000:15:001:0159 на пл. Кирила і Мефодія, 5 у м. Ужгороді (площа забудови 211,5 кв.м.).

Будівля літ. Г (господарський комплекс) загальною площею 2107,50 кв.м. перебуває у приватній власності ТОВ «Комплекс «Закарпаття» (площа забудови 704,8 кв.м.).

Господарський комплекс літ. Б загальною площею 1267,70 кв.м. й надалі перебуває у приватній власності ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття».

У відповідності до статті 120 Земельного кодексу України (надалі – кодекс) у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Відповідне визначає принцип нерозривності прав на нерухоме майно та прав на земельну ділянку, на якій останнє розміщено.

Разом з тим, все нерухоме майно розміщено на земельній ділянці комунальної власності площею 13857 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0159, що не перебула в оренді ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» як окремий об'єкт цивільних прав. Однак, зазначена ділянка була складовою частиною земельної ділянки щодо якої були наявні договірні відносини (до моменту формування нових земельних ділянок у результаті поділу), а саме площею 14918 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0016. Таким чином, автоматичний перехід прав, які б виникали на договірних зобов'язаннях та в силу імперативних правових норм, у разі наявності предмету договору (земельної ділянки площею 14918 кв.м.), не відбувся.

Статтею 206 кодексу визначено, що використання є землі є платним. Об'єктом плати є відповідна земельна ділянка.

Згідно положень ст. 80 кодексу суб'єктами права на землі комунальної власності є територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування.

У відповідності до статей 122, 123, 124 кодексу міські ради передають земельні ділянки у власність або користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього

Кодексу шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі - продажу права оренди земельної ділянки.

Плата за землю - обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (підпункт 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин).

Земельним податком є обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів, а орендною платою за земельні ділянки державної і комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (підпункти 14.1.72, 14.1.136 пункту 14.1 статті 14 ПК України у вказаній редакції).

З наведеного вбачається, що чинним законодавством розмежовано поняття «земельний податок» і «орендна плата» за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Так, ПАТ «ГТК «Інтурист - Закарпаття» не є власниками або постійним землекористувачем вказаної земельної ділянки, а тому не є суб'єктами плати за землю у формі земельного податку, при цьому, єдиною можливою формою здійснення плати за землю для них як землекористувачів є орендна плата (підпункт 14.1.72 пункту 14.1 статті 14 ПК України).

У разі надання земельної ділянки в оренду укладається договір оренди земельної ділянки, яким за положенням частини першої статті 21 Закону України «Про оренду землі» визначається орендна плата за землю як платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Аналогічну правову позицію наведено у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 11 лютого 2019 року у справі № 922/391/18.

Щодо сплати плати за землю.

Статтею 269 Податкового кодексу України визначено суб'єктів плати за землю, зокрема:

- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій. При поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

Аналогічну правову позицію (в частині власника нерухомого майна здійснювати оплату плати за землю) викладено у постанові Верховного Суду від 16 травня 2018 року у справа №П/811/1839/16.

Однак, згідно відомостей державної податкової служби товариство не здійснювало оплати орендної плати у період з 01.01.2016 року до 01.09.2019 року.

Таким чином, товариство впродовж вказаного періоду здійснювало використання землі без належного оформлення правовстановлюючих документів та на безоплатній основі всупереч вимог чинного законодавства.

2. 02.05.2019 року представниками комісії, що діє на підставі розпорядження міського голови від 23.10.2018 року № 475, проведено обстеження умов використання даної земельної ділянки, про що складено акт.

У процесі виїзного огляду земельної ділянки проведеного 02.05.2019 року встановлено наступне:

- земельна ділянка площею 1061 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0158 є вільною від забудови;

- земельна ділянка площею 13857 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0159 по периметру огорожена безпосередньо будівлями та спорудами, що на ній розміщені. Зі сторони вул. Василя Комендаря (вул. Джамбула) та пр. Свободи, земельну ділянку огорожено металевим парканом. Також зі сторони вул. Пестеля на частині території по периметру земельної ділянки встановлено металевий паркан. Вхід на територію обмежено (здійснюється через паркан) біля прохідної літ. В. У внутрішньому дворіку наявні під'їзні шляхи та облаштовано місця для паркування транспортних засобів.

- на земельній ділянці наявні наступні будівлі та споруди: будівля літ. Б загальною площею 1267,70 кв.м. перебуває у приватній власності ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття».

Будівля використовується у комерційних цілях (розміщено автомийку «Аквастар»; автосервіс АТМ; автомагазин.

3. У процесі виконання покладених на комісію повноважень розглянуто наступні документи: листи органів державної податкової служби; акт обстеження умов використання земельної ділянки; розрахунок розміру збитків; листи департаменту міського господарства; витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки; інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інші документи.

4. Розмір збитків завданих територіальній громаді міста Ужгород за використання ПАТ ГТК «Інтурист – Закарпаття» земельної ділянки без належного оформлення правовстановлюючих документів на право користування землею, станом на 01.09.2019 року складає **343 868,70 грн.** (за період з 01.01.2016 року по до 01.09.2019 року).

Заступник голови комісії _____ В.В. Гомонай

Секретар комісії _____ Т.В. Полтавцева

Члени комісії

_____ О.І. Боршовський

_____ Л.Д. Басараб

_____ А.Б. Зінич

_____ Н. Ю. Пашкевич

_____ С.Б. Пономарьов

_____ С.С. Клещева

_____ О.О. Чепкий

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконкому

№ _____

АКТ

про визначення збитків власнику землі

16 вересня 2019 р.

м. Ужгород

Комісією для визначення збитків власнику землі (далі - комісія), що діє на підставі рішення Ужгородської міської ради від 30.08.2016 року № 356, рішення виконавчого комітету від 25.02.2019 року № 60, у складі, визначеному протоколом № 2 від 16.09.2019 року складено цей акт, про наступне:

1. 30.03.2011 року між управлінням майном міста та ВАТ «Готельно-туристичний комплекс «Інтурист – Закарпаття» (правонаступник - ПАТ ГТК «Інтурист – Закарпаття» укладено договір оренди земельної ділянки площею 14918 кв.м. на пл. Кирила і Мефодія, 5 для обслуговування майнового комплексу строком до 11.02.2021 року.

Пунктом 1.18 рішення Ужгородської міської ради від 31.05.2013 року № 919 ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» надано дозвіл на розроблення проекту відведення та на поділ земельної ділянки площею 1,4918 га на 2 земельні ділянки площею 1,3857 га та площею 0,1061 га на пл. Кирила і Мефодія, 5.

Пунктом 1.11 рішення міськради від 24.10.2013 року № 1111 внесено зміни до наведеного вище рішення та визнано його таким, що втратило чинність, виклавши його у новій редакції:

«Публічному акціонерному товариству «Готельно – туристичний комплекс «Інтурист - Закарпаття» надати дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) щодо розподілу земельної ділянки на земельні ділянки площею 1,3857 га та площею 0,1061 га на пл. Кирила і Мефодія, 5, з подальшою передачею в оренду».

20.09.2013 року рішенням міськради № 1051 ВАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» припинено договір оренди земельної ділянки площею 0,1061 га по пл. Кирилі і Мефодія, 5 (договір не укладався).

Пунктом 20 рішення міськради від 19.12.2013 року № 1176 внесено зміни до наведеного вище рішення та викладено його у новій редакції:

«- припинити Публічному акціонерному товариству «Готельно-туристичний комплекс «Інтурист – Закарпаття» право користування земельною ділянкою (кадастровий номер 2110100000:15:001:0158) площею 0,1061 га, згідно з пунктом а ст. 141, Земельного кодексу України».

Пунктом 2.30 рішення міськради від 20.09.2013 року № 1052 гр. Опаленику М.М. надано дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки площею 0,0996 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Пунктом 1.21 рішення міськради від 11.07.2014 року № 1363 зазначеному громадянину затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки з кадастровим номером 2110100000:15:001:0166 площею 0,0996 га по вул. Пестеля та передано її у власність.

Зазначена земельна ділянка сформовано в межах іншої земельної ділянки площею 1061 кв.м. кадастровий номер 2110100000:15:001:0158.

Рішенням Господарського суду Закарпатської області від 25.05.2015 року у справі № 907/257/15 задоволено позовні вимоги ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» шляхом визнання протиправними та скасування наступних рішень міської ради:

1) пункт 1.2 рішення Ужгородської міської ради від 20.09.13 №1051 "Про припинення дії договорів оренди земельних ділянок" в частині припинення дії договору оренди Відкритому акціонерному товариству "Готельно - туристичному комплексу "Інтурист - Закарпаття", ідент. код 02574001, земельної ділянки площею 0,1061 га для обслуговування майнового комплексу на пл. Кирила і Мефодія, 5;

2) пункт 20 рішення Ужгородської міської ради від 19.12.13 №1176 "Про зміни та скасування рішень міської ради" в частині припинення Публічному акціонерному товариству "Готельно - туристичному комплексу "Інтурист - Закарпаття" права користування земельною ділянкою (кадастровий номер №2110100000:15:001:0158) площею 0,1061 га згідно з пунктом а ст. 141 Земельного кодексу України;

3) пункт 2.30 рішення Ужгородської міської ради від 20.09.13 №1052 "Про надання дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок" в частині надання дозволу гр. Опаленику М.М. на розробку проекту відведення земельної ділянки площею 0,0996 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд по вул. Пестеля;

4) пункт 1.21 рішення Ужгородської міської ради від 11.07.14 №1363 "Про затвердження та відмову у затвердженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок" про затвердження гр. Опаленику М.М. проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 2110100000:15:001:0166) площею 0,0996 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд по вул. Пестеля та передачі її у власність

18.12.2015 року до Ужгородської міської ради надійшло клопотання ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» щодо внесення змін до пункту 1.18 рішення міськради від 31.05.2013 року № 919, та викладення його у наступній редакції:

«ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» надати дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для обслуговування майнового

комплексу щодо земельної ділянки площею 14918 кв.м. на пл. Кирила і Мефодія, 5».

21.04.2016 року рішенням міськради № 200 товариству відмовлено у внесенні вказаних вище змін до попереднього рішення міської ради, в т.ч. у зв'язку із видачею гр. Опаленику М.М. свідоцтва про права власності за земельну ділянку площею 0,0996 га, та відсутністю окремого рішення щодо скасування відповідної реєстрації речового права.

15.09.2016 року рішенням Ужгородського міськрайонного суду Закарпатської області у справі № 308/4271/16-ц скасовано свідоцтво про право власності на земельну ділянку площею 0,0996 га.

Так, однією з підстав для припинення договору оренди згідно приписів статті 291 Господарського кодексу України є загибель (знищення) об'єкта оренди.

Зокрема, статтею 79-1 Земельного кодексу України визначено, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Внесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

Частиною 6 статті 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки.

Згідно листа відділу в Ужгородському районі головного управління Держгеокадастру у Закарпатській області від 22.01.2019 року № 18-7-0.28-66/162-19 зазначено, що земельна ділянка з кадастровим номером 2110100000:151:001:0016 має статус архівної.

Таким чином, у наведеному випадку право землекористування товариства припинилося автоматично в силу закону, який за цих умов не вимагає підтвердження припинення такого права за окремим судовим рішенням. Аналогічну правову позицію викладено у постанові КГС ВС від 21.03.2018 у справі № 910/5963/17.

17.12.2016 року за ТОВ «МАЄРСАМ» зареєстровано права власності на нерухоме майно, а саме:

- будівлю готелю «Закарпаття» загальною площею 17504,8 кв.м. (площа забудови 2320,04 кв.м.);
- прохідну літ. В загальною площею 11,7 кв.м. (площа забудови 11,7 кв.м.);
- пивзавод літ. Д загальною площею 211,5 кв.м., що розміщені на земельній ділянці комунальної власності з кадастровим номером 2110100000:15:001:0159 на пл. Кирила і Мефодія, 5 у м. Ужгороді (площа забудови 211,5 кв.м.).

У відповідності до статті 120 Земельного кодексу України (надалі – кодекс) у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи,

припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Відповідне визначає принцип нерозривності прав на нерухоме майно та прав на земельну ділянку, на якій останнє розміщено.

Разом з тим, все нерухоме майно розміщено на земельній ділянці комунальної власності площею 13857 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0159, що не перебула в оренді ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» як окремий об'єкт цивільних прав. Однак, зазначена ділянка була складовою частиною земельної ділянки щодо якої були наявні договірні відносини (до моменту формування нових земельних ділянок у результаті поділу), а саме площею 14918 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0016. Таким чином, автоматичний перехід прав, які б виникали на договірних зобов'язаннях та в силу імперативних правових норм, у разі наявності предмету договору (земельної ділянки площею 14918 кв.м.), не відбувся.

Статтею 206 кодексу визначено, що використання є землі є платним. Об'єктом плати є відповідна земельна ділянка.

Згідно положень ст. 80 кодексу суб'єктами права на землі комунальної власності є територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування.

У відповідності до статей 122, 123, 124 кодексу міські ради передають земельні ділянки у власність або користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі - продажу права оренди земельної ділянки.

Плата за землю - обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (підпункт 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин).

Земельним податком є обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів, а орендною платою за земельні ділянки державної і

комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (підпункти 14.1.72, 14.1.136 пункту 14.1 статті 14 ПК України у вказаній редакції).

З наведеного вбачається, що чинним законодавством розмежовано поняття «земельний податок» і «орендна плата» за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Так, ТОВ «МАЄРСАМ» не є власником або постійним землекористувачем вказаної земельної ділянки, а тому не є суб'єктами плати за землю у формі земельного податку, при цьому, єдиною можливою формою здійснення плати за землю для них як землекористувачів є орендна плата (підпункт 14.1.72 пункту 14.1 статті 14 ПК України).

У разі надання земельної ділянки в оренду укладається договір оренди земельної ділянки, яким за положенням частини першої статті 21 Закону України «Про оренду землі» визначається орендна плата за землю як платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Аналогічну правову позицію наведено у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 11 лютого 2019 року у справі № 922/391/18.

Щодо сплати плати за землю звертаємо Вашу увагу на наступне.

Статтею 269 Податкового кодексу України визначено суб'єктів плати за землю, зокрема:

- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій. При поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

Однак, згідно інформації органів державної податкової служби відомості щодо сплати орендної плати зазначеними вище товариством впродовж 2016 – поточного періоду 2019 року відсутні.

Таким чином, ТОВ «Маєрсам» впродовж грудня 2016 року – 01.09.2019 років здійснювала використання землі без належного оформлення правовстановлюючих документів та на безоплатній основі всупереч вимог чинного законодавства.

2. 02.05.2019 року представниками комісії, що діє на підставі розпорядження міського голови від 23.10.2018 року № 475, проведено

обстеження умов використання даної земельної ділянки, про що складено акт.

У процесі виїзного огляду земельної ділянки проведеного 02.05.2019 року встановлено наступне:

- земельна ділянка площею 1061 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0158 є вільною від забудови;

- земельна ділянка площею 13857 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0159 по периметру огорожена безпосередньо будівлями та спорудами, що на ній розміщені. Зі сторони вул. Василя Комендаря (вул. Джамбула) та пр. Свободи, земельну ділянку огорожено металевим парканом. Також зі сторони вул. Пестеля на частині території по периметру земельної ділянки встановлено металевий паркан. Вхід на територію обмежено (здійснюється через паркан) біля прохідної літ. В. У внутрішньому дворі наявні під'їзні шляхи та облаштовано місця для паркування транспортних засобів.

на земельній ділянці наявні наступні будівлі та споруди: будівля готелю «Закарпаття» літ. А загальною площею 17504,8 кв.м.; будівля літ. Д загальною площею 211,5 кв.м.; будівля літ. В загальною площею 11,7 кв.м., що перебувають у приватній власності ТОВ «МАЄРСАМ»;

Будівля готелю «Закарпаття» використовується у комерційних цілях (на першому поверсі розміщено приміщення офісу «CRIZZ»; приміщення офісу мережі національного оператора «Золотий кубок»; здійснюється періодичне розміщення виставок та ярмарків (на момент обстеження наявне оголошення про виставку робіт та трансформерів). Решта приміщень функціонує для надання послуг у сфері готельного бізнесу).

Будівля літ. В. використовується як сторожовий прохідний пункт.

3. У процесі виконання покладених на комісію повноважень розглянуто наступні документи: листи органів державної податкової служби; акт обстеження умов використання земельної ділянки; розрахунок розміру збитків; листи департаменту міського господарства; витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку землі; інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інші документи.

4. Розмір збитків завданих територіальній громаді міста Ужгород за використання ТОВ «Маєрсам» земельної ділянки без належного оформлення правовстановлюючих документів на право користування землею, станом на 01.09.2019 року складає **516 370,61 грн.** (за період з 17.12.2016 року по до 01.09.2019 року).

Заступник голови комісії _____ В.В. Гомонай

Секретар комісії _____ Т.В. Полтавцева

Члени комісії

_____ О.І. Боршовський

_____ Л.Д. Басараб

_____ А.Б. Зінич

_____ Н. Ю. Пашкевич

_____ С.Б. Пономарьов

_____ С.С. Клещева

_____ О.О. Чепкий

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконкому

№ _____

АКТ

про визначення збитків власнику землі

16 вересня 2019 р.

м. Ужгород

Комісією для визначення збитків власнику землі (далі - комісія), що діє на підставі рішення Ужгородської міської ради від 30.08.2016 року № 356, рішення виконавчого комітету від 25.02.2019 року № 60, у складі, визначеному протоколом № 2 від 16.09.2019 року складено цей акт, про наступне:

1. 30.03.2011 року між управлінням майном міста та ВАТ «Готельно-туристичний комплекс «Інтурист – Закарпаття»» (правонаступник - ПАТ ГТК «Інтурист – Закарпаття» укладено договір оренди земельної ділянки площею 14918 кв.м. на пл. Кирила і Мефодія, 5 для обслуговування майнового комплексу строком до 11.02.2021 року.

Пунктом 1.18 рішення Ужгородської міської ради від 31.05.2013 року № 919 ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» надано дозвіл на розроблення проекту відведення та на поділ земельної ділянки площею 1,4918 га на 2 земельні ділянки площею 1,3857 га та площею 0,1061 га на пл. Кирила і Мефодія, 5.

Пунктом 1.11 рішення міськради від 24.10.2013 року № 1111 внесено зміни до наведеного вище рішення та визнано його таким, що втратило чинність, виклавши його у новій редакції:

«Публічному акціонерному товариству «Готельно – туристичний комплекс «Інтурист - Закарпаття» надати дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) щодо розподілу земельної ділянки на земельні ділянки площею 1,3857 га та площею 0,1061 га на пл. Кирила і Мефодія, 5, з подальшою передачею в оренду».

20.09.2013 року рішенням міськради № 1051 ВАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» припинено договір оренди земельної ділянки площею 0,1061 га по пл. Кирилі і Мефодія, 5 (договір не укладався).

Пунктом 20 рішення міськради від 19.12.2013 року № 1176 внесено зміни до наведеного вище рішення та викладено його у новій редакції:

«- припинити Публічному акціонерному товариству «Готельно-туристичний комплекс «Інтурист – Закарпаття» право користування земельною ділянкою (кадастровий номер 2110100000:15:001:0158) площею 0,1061 га, згідно з пунктом а ст. 141, Земельного кодексу України».

Пунктом 2.30 рішення міськради від 20.09.2013 року № 1052 гр. Опаленику М.М. надано дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки площею 0,0996 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Пунктом 1.21 рішення міськради від 11.07.2014 року № 1363 зазначеному громадянину затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки з кадастровим номером 2110100000:15:001:0166 площею 0,0996 га по вул. Пестеля та передано її у власність.

Зазначена земельна ділянка сформовано в межах іншої земельної ділянки площею 1061 кв.м. кадастровий номер 2110100000:15:001:0158.

Рішенням Господарського суду Закарпатської області від 25.05.2015 року у справі № 907/257/15 задоволено позовні вимоги ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» шляхом визнання протиправними та скасування наступних рішень міської ради:

1) пункт 1.2 рішення Ужгородської міської ради від 20.09.13 №1051 "Про припинення дії договорів оренди земельних ділянок" в частині припинення дії договору оренди Відкритому акціонерному товариству "Готельно - туристичному комплексу "Інтурист - Закарпаття", ідент. код 02574001, земельної ділянки площею 0,1061 га для обслуговування майнового комплексу на пл. Кирила і Мефодія, 5;

2) пункт 20 рішення Ужгородської міської ради від 19.12.13 №1176 "Про зміни та скасування рішень міської ради" в частині припинення Публічному акціонерному товариству "Готельно - туристичному комплексу "Інтурист - Закарпаття" права користування земельною ділянкою (кадастровий номер №2110100000:15:001:0158) площею 0,1061 га згідно з пунктом а ст. 141 Земельного кодексу України;

3) пункт 2.30 рішення Ужгородської міської ради від 20.09.13 №1052 "Про надання дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок" в частині надання дозволу гр. Опаленику М.М. на розробку проекту відведення земельної ділянки площею 0,0996 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд по вул. Пестеля;

4) пункт 1.21 рішення Ужгородської міської ради від 11.07.14 №1363 "Про затвердження та відмову у затвердженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок" про затвердження гр. Опаленику М.М. проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 2110100000:15:001:0166) площею 0,0996 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд по вул. Пестеля та передачі її у власність

18.12.2015 року до Ужгородської міської ради надійшло клопотання ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» щодо внесення змін до пункту 1.18 рішення міськради від 31.05.2013 року № 919, та викладення його у наступній редакції:

«ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» надати дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для обслуговування майнового

комплексу щодо земельної ділянки площею 14918 кв.м. на пл. Кирила і Мефодія, 5».

21.04.2016 року рішенням міськради № 200 товариству відмовлено у внесенні вказаних вище змін до попереднього рішення міської ради, в т.ч. у зв'язку із видачею гр. Опаленику М.М. свідоцтва про права власності за земельну ділянку площею 0,0996 га, та відсутністю окремого рішення щодо скасування відповідної реєстрації речового права.

15.09.2016 року рішенням Ужгородського міськрайонного суду Закарпатської області у справі № 308/4271/16-ц скасовано свідоцтво про право власності на земельну ділянку площею 0,0996 га.

Однак, після скасування державної реєстрації права власності за вказану земельну ділянку, ПАТ «ГТК «Інтурист-Закарпаття» не здійснило належних заходів, в частині ініціювання повторного клопотання до міськради щодо відновлення меж земельної ділянки площею 14918 кв.м.

Так, однією з підстав для припинення договору оренди згідно приписів статті 291 Господарського кодексу України є загибель (знищення) об'єкта оренди.

Зокрема, статтею 79-1 Земельного кодексу України визначено, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Внесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

Частиною 6 статті 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки.

Згідно листа відділу в Ужгородському районі головного управління Держгеокадастру у Закарпатській області від 22.01.2019 року № 18-7-0.28-66/162-19 зазначено, що земельна ділянка з кадастровим номером 2110100000:151:001:0016 має статус архівної.

Таким чином, у наведеному випадку право землекористування товариства припинилося автоматично в силу закону, який за цих умов не вимагає підтвердження припинення такого права за окремим судовим рішенням. Аналогічну правову позицію викладено у постанові КГС ВС від 21.03.2018 у справі № 910/5963/17.

Будівля літ. Г (господарський комплекс) загальною площею 2107,50 кв.м. перебуває у приватній власності ТОВ «Комплекс «Закарпаття» (площа забудови 704,8 кв.м.).

У відповідності до статті 120 Земельного кодексу України (надалі – кодекс) у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває

у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Відповідне визначає принцип нерозривності прав на нерухоме майно та прав на земельну ділянку, на якій останнє розміщено.

Разом з тим, все нерухоме майно розміщено на земельній ділянці комунальної власності площею 13857 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0159, що не перебула в оренді ПАТ «ГТК «Інтурист – Закарпаття» як окремий об'єкт цивільних прав. Однак, зазначена ділянка була складовою частиною земельної ділянки щодо якої були наявні договірні відносини (до моменту формування нових земельних ділянок у результаті поділу), а саме площею 14918 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0016. Таким чином, автоматичний перехід прав, які б виникали на договірних зобов'язаннях та в силу імперативних правових норм, у разі наявності предмету договору (земельної ділянки площею 14918 кв.м.), не відбувся.

Статтею 206 кодексу визначено, що використання є землі є платним. Об'єктом плати є відповідна земельна ділянка.

Згідно положень ст. 80 кодексу суб'єктами права на землі комунальної власності є територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування.

У відповідності до статей 122, 123, 124 кодексу міські ради передають земельні ділянки у власність або користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі - продажу права оренди земельної ділянки.

Плата за землю - обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (підпункт 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин).

Земельним податком є обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів, а орендною платою за земельні ділянки державної і комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (підпункти 14.1.72, 14.1.136 пункту 14.1 статті 14 ПК України у вказаній редакції).

З наведеного вбачається, що чинним законодавством розмежовано поняття «земельний податок» і «орендна плата» за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Так, ТОВ «Комплекс Закарпаття» не є власником або постійним землекористувачем вказаної земельної ділянки, а тому не є суб'єктами плати за землю у формі земельного податку, при цьому, єдиною можливою формою здійснення плати за землю для них як землекористувачів є орендна плата (підпункт 14.1.72 пункту 14.1 статті 14 ПК України).

У разі надання земельної ділянки в оренду укладається договір оренди земельної ділянки, яким за положенням частини першої статті 21 Закону України «Про оренду землі» визначається орендна плата за землю як платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Аналогічну правову позицію наведено у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 11 лютого 2019 року у справі № 922/391/18.

Щодо сплати плати за землю. Статтею 269 Податкового кодексу України визначено суб'єктів плати за землю, зокрема: власники земельних ділянок, земельних часток (паїв); - землекористувачі.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру. Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій. При поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

Аналогічну правову позицію (в частині власника нерухомого майна здійснювати оплату плати за землю) викладено у постанові Верховного Суду від 16 травня 2018 року у справах №П/811/1839/16.

Однак, згідно відомостей органів державної податкової служби товариство впродовж 2016 – поточного періоду 2019 року не здійснювало сплату орендної плати.

Таким чином, товариство впродовж зазначеного вище періоду здійснювало використання землі без належного оформлення правовстановлюючих документів та на безоплатній основі всупереч вимог чинного законодавства.

2. 02.05.2019 року представниками комісії, що діє на підставі розпорядження міського голови від 23.10.2018 року № 475, проведено обстеження умов використання даної земельної ділянки, про що складено акт.

У процесі виїзного огляду земельної ділянки проведеного 02.05.2019 року встановлено наступне:

- земельна ділянка площею 1061 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0158 є вільною від забудови;

- земельна ділянка площею 13857 кв.м. з кадастровим номером 2110100000:15:001:0159 по периметру огорожена безпосередньо будівлями та спорудами, що на ній розміщені. Зі сторони вул. Василя Комендаря (вул. Джамбула) та пр. Свободи, земельну ділянку огорожено металевим парканом. Також зі сторони вул. Пестеля на частині території по периметру земельної ділянки встановлено металевий паркан. Вхід на територію обмежено (здійснюється через паркан) біля прохідної літ. В. У внутрішньому дворіку наявні під'їзні шляхи та облаштовано місця для паркування транспортних засобів.

- на земельній ділянці наявні наступні будівлі та споруди: 2-х поверхова будівля літ. Г загальною площею 2107,50 кв.м., що перебуває у приватній власності ТОВ «Комплекс «Закарпаття». Використовується у комерційних цілях. На першому поверсі розміщено приміщення бару (із сауною та більярдом). Решта приміщень може бути використаня для розміщення офісів.

3. У процесі виконання покладених на комісію повноважень розглянуто наступні документи: листи органів державної податкової служби; акт обстеження умов використання земельної ділянки; розрахунок розміру збитків; листи департаменту міського господарства; витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку землі; інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інші документи.

4. Розмір збитків завданих територіальній громаді міста Ужгород за використання ТОВ «комплекс – Закарпаття» земельної ділянки без належного оформлення правовстановлюючих документів на право користування землею, станом на 01.09.2019 року складає **191 179,82грн.** (за період з 01.01.2016 року по до 01.09.2019 року).

Заступник голови комісії _____ В.В. Гомонай

Секретар комісії _____ Т.В. Полтавцева

Члени комісії _____ О.І. Боршовський

_____ Л.Д. Басараб

_____ А.Б. Зінич

_____ Н. Ю. Пашкевич

_____ С.Б. Пономарьов

_____ С.С. Клещева

_____ О.О. Чепкий

