



# УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА



\_\_\_\_\_ сесія VI скликання

## Р І Ш Е Н Н Я П Р О Е К Т № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ м. Ужгород

### Про зміни до рішення сесії міської ради від 22.07.2011 року № 209

Враховуючи звернення громадської організації «Агенція транскордонного співробітництва «Карпатський шлях», розрахункові втрати до місцевого бюджету згідно з актом державної фінансової інспекції Тернопільської області, з метою раціоналізації переліку документів необхідних для укладання договорів оренди, з метою збільшення надходження коштів від фактичного використання наданих в оренду земельних ділянок комунальної власності, керуючись ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду землі»,

#### міська рада ВИРІШИЛА:

1. Внести зміни у Додатки 5 та 6 Положення про порядок надання земельних ділянок, що знаходяться в розпорядженні Ужгородської міської ради, в оренду фізичним та юридичним особам, затвердженого рішенням VII сесії міської ради VI скликання від 22.07.2011 року № 209 та викласти їх у новій редакції (Додаються).

2. Доповнити Додаток 1, Додаток 2 та Додаток 3 Положення про порядок надання земельних ділянок, що знаходяться в розпорядженні Ужгородської міської ради, в оренду фізичним та юридичним особам, затвердженого рішенням VII сесії міської ради VI скликання від 22.07.2011 року № 209 наступними пунктами :

«11.1. Орендар погоджується сплатити Орендодавцю втрачену економічну вигоду за фактичне використання об'єкта оренди від \_\_\_\_\_ (відповідно до прийнятого рішення міської ради) до дати укладання відповідного договору у розмірі \_\_\_\_\_ грн.».

«11.2. Орендар погоджується сплатити Орендодавцю втрачену економічну вигоду за фактичне використання об'єкта оренди від \_\_\_\_\_ дати укладання договору до дати реєстрації права користування у розмірі \_\_\_\_\_ грн.»

«19.1 Орендар зобов'язаний у 60-тиденний термін здійснити державну реєстрацію права оренди у відповідності до вимог чинного законодавства. У разі несвоєчасного здійснення процедури державної реєстрації права оренди справляється пеня у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від несплаченої суми за кожний день прострочення».

«12. Копія договору тимчасової компенсації коштів».

«13. Копія договору тимчасової компенсації коштів».

3. Доповнити Положення про порядок надання земельних ділянок, що знаходяться в розпорядженні Ужгородської міської ради, в оренду фізичним та юридичним особам, затвердженого рішенням VII сесії міської ради VI скликання від 22.07.2011 року № 209 наступними пунктами:

Розділом 16. Порядок укладання договорів тимчасової компенсації коштів.

«11.11. Орендар погоджується сплатити Орендодавцю втрачену економічну вигоду за фактичне використання об'єкта оренди від \_\_\_\_\_ (відповідно до прийнятого рішення міської ради) до дати укладання відповідного договору у розмірі \_\_\_\_\_ грн.»

«11.12. Орендар погоджується сплатити Орендодавцю втрачену економічну вигоду за фактичне використання об'єкта оренди від \_\_\_\_\_ дати укладання договору до дати реєстрації права користування у розмірі \_\_\_\_\_ грн.»

«9.19. Орендар зобов'язаний у 60-тиденний термін здійснити державну реєстрацію права оренди у відповідності до вимог чинного законодавства. У разі несвоєчасного здійснення процедури державної реєстрації права оренди справляється пеня у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від несплаченої суми за кожний день прострочення».

«13.11. Орендар зобов'язаний у 60-тиденний термін здійснити державну реєстрацію права оренди у відповідності до вимог чинного законодавства. У разі несвоєчасного здійснення процедури державної реєстрації права оренди справляється пеня у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від несплаченої суми за кожний день прострочення».

«10.4. Розмір втраченої економічної вигоди встановлюється відповідно до рішення VI сесії міської ради VI скликання від 03.06.2011р. 180 «Про розмір орендної плати за користування земельними ділянками, які перебувають у розпорядженні Ужгородської міської ради».

Розділ 16. Порядок укладання договорів тимчасової компенсації коштів.

16.1 Особа, яка одержала дозвіл на розроблення проекту відведення земельної ділянки або технічної документації із землеустрою у 14-ти денний термін звертається до департаменту міського господарства через Центр надання адміністративних послуг із відповідною заявою (довільна форма) щодо укладання договору тимчасової компенсації коштів за фактичне використання об'єкта оренди. До заяви додаються:

- витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки;

- копія документів, що ідентифікують фізичну особу (паспорт, ідент. код);

- копія розширеного витягу з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб – підприємців.

16.2. Договір тимчасової компенсації коштів укладається у письмовій формі.

16.3. За бажанням однієї із сторін договір тимчасової компенсації коштів може бути посвідчений нотаріально.

16.4. Договір тимчасової компенсації коштів підлягає реєстрації в Департаменті міського господарства.

16.5. Термін дії тимчасової компенсації коштів визначається з моменту прийняття відповідного рішення Ужгородською міською радою й до моменту затвердження документації із землеустрою Ужгородською міською радою.

16.6 Підписаний директором Департаменту міського господарства договір тимчасової компенсації коштів (в двох екземплярах), за актом приймання-передачі, передається заявникові.

16.7 Один примірник договору тимчасової компенсації коштів видається орендарю, другий залишається у Департаменті міського господарства.

4. Рішення опублікувати у газеті «Ужгород».

5. Визначити, що рішення набуває чинності з 01.01.2015 року.

6. Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря ради та постійну комісію з питань регулювання земельних відносин.

**Секретар ради**

**В. Щадей**

Додаток 5  
до Тимчасового положення про  
порядок надання  
земельних ділянок, що знаходяться у  
розпорядженні Ужгородської  
міської ради, в оренду фізичним  
та юридичним особам  
Директору департаменту

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_

**ЗАЯВА**

На підставі рішення \_\_\_\_\_ сесії Ужгородської міської ради \_\_\_\_\_  
скликання від «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ року, прошу поновити договір  
оренди земельної ділянки площею \_\_\_\_\_ кв. м., яка знаходиться за  
адресою \_\_\_\_\_  
для \_\_\_\_\_.

Додатки:

1. Витяг з рішення сесії міської ради (оригінал).
2. Копії документів, що посвідчують особу та ідентифікаційний номер (для фізичної особи).
3. Копія розширеного витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (із зазначенням керівника, видів діяльності за КВЕДом, акціонерів (у разі наявності) (для юридичних осіб)
4. Витяг з технічної документації про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки (оригінал).
5. Копія договору оренди земельної ділянки з додатками.

Додаток 6  
до Тимчасового положення про  
порядок надання  
земельних ділянок, що знаходяться у  
розпорядженні Ужгородської  
міської ради, в оренду фізичним  
та юридичним особам

ПЕРЕЛІК

документів, необхідних для поновлення договору оренди земельної ділянки

1. Витяг з рішення сесії міської ради (оригінал).
2. Копії документів, що посвідчують особу та ідентифікаційний номер (для фізичної особи).
3. Копія розширеного витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (із зазначенням керівника, видів діяльності за КВЕДом, акціонерів (у разі наявності) (для юридичних осіб)
4. Витяг з технічної документації про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки (оригінал).
5. Копія договору оренди земельної ділянки з додатками.

## Супровідна записка

14.07.2014 року до Ужгородської міської ради звернулась громадська організація «Агенція транскордонного співробітництва «Карпатський шлях» з проханням зменшити навантаження на громадян та суб'єктів підприємницької діяльності шляхом виключення з умов отримання адміністративно послуги щодо поновлення договорів оренди окремих пунктів у зв'язку з дублюванням раніше поданих документів при укладанні договорів оренди, а саме:

- копії кадастрового плану земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень у їх використанні) та встановлення земельних сервітутів;

- копія акту встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- копія висновку щодо погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

- копія правоустановчих документів замінити на розширений витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців.

Згідно ст. 33 поновленні договорів оренди здійснюється шляхом укладання додаткової угоди до договору. Чинне законодавство не затверджує чіткого переліку документів необхідних для поновлення договору. Вимоги щодо невід'ємних складових при укладанні договору оренди визначені ст. 15 Закону України «Про оренду землі» (нововідведені земельні ділянки, чи земельні ділянки щодо яких розроблено та затверджено технічну документацію із землеустрою). Крім того, при поновленні договорів оренди не змінюється конфігурація площа та цільове призначення орендованої земельної ділянки.

Державна реєстрація земельних ділянок та правовстановлюючих документів на них (зокрема договорів оренди землі) у складі Державного реєстру земель здійснювалось до 1 січня 2013 року територіальними органами Держземагентства/Держкомзему згідно з Земельним кодексом України та постанови Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі».

З 1 січня 2013 набули чинності закони України «Про Державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у частині реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, згідно з якими повноваження територіальних органів Держземагентства у частині державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою і договорів оренди землі з 1

січня 2013 року припинилися. Зазначеними законами не передбачено державної реєстрації договорів оренди землі.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, зокрема, право оренди земельної ділянки.

Однак, на сьогодні відповідно до Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» договір оренди землі набирає чинності з моменту його державної реєстрації та внесення відомостей про нього до Державного реєстру земель. У зв'язку з чим виникає питання щодо врегулювання державної реєстрації права оренди землі та моменту набрання чинності договору оренди землі, тобто фактичної сплати орендної плати.

Укладання договорів оренди землі здійснюється у місячний термін після подачі відповідного пакету документів, визначених рішенням сесії міськради від 22.07.2011 року № 209. Однак, певна частина орендарів навмисно затягують час від прийняття Ужгородською міською радою рішення щодо затвердження документації із землеустрою до моменту звернення до департаменту щодо оформлення договірних відносин з метою користування земельною ділянкою безоплатно.

Від моменту надання дозволу на розроблення документації із землеустрою та її затвердження також проходить значний часовий лаг, тобто заявником здійснюється фактичне використання земельної ділянки на безоплатній основі.

Враховуючи вищевикладене, департамент міського господарства подає на розгляд сесії міської ради проект рішення «Про внесення змін до рішення сесії міської ради від 22.07.2011 року № 209» та просить його підтримати.

**В.о. директора департаменту**

**О. Костенчук**

## РЕГУЛЯТОРНИЙ АКТ

«Про внесення змін до рішення сесії міської ради від 22.07.2011 року № 209»

### **1. Визначення та аналіз проблем, які пропонується розв'язати.**

Земельним кодексом України, Податковим кодексом України встановлено, що використання землі в Україні є платним. Через недосконалість земельного законодавства на загальнодержавному рівні, навіть при наявних рішеннях щодо передачі земель у оренду строки оформлення та реєстрації договорів оренди затягуються на досить значний період часу.

Чинним законодавством також неврегульоване питання щодо фактичного користування земельними ділянками у період виготовлення, оформлення та погодження документації із землеустрою у відповідності до ст. 120, 123, 124 Земельного кодексу України.

Внесення відповідних змін до Положення про порядок надання земельних ділянок, що знаходяться в розпорядженні Ужгородської міської ради, в оренду фізичним та юридичним особам, затвердженого рішенням VII сесії міської ради VI скликання від 22.07.2011 року № 209 (надалі – Положення) створить правовий механізм щодо визначення та справляння плати за фактичне користування земельними ділянками комунальної власності у період від моменту надання дозволу на розробку документації із землеустрою до моменту державної реєстрації права оренди.

### **2. Обґрунтування чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів.**

Порядок надання в оренду, поновлення договорів оренди та продажу земельних ділянок територіальної громади м.Ужгорода повинно будуватися на принципі „однакового підходу” і порядок цього визначення має бути чітко визначеним. Діючий регуляторний акт не врегульовує вказані проблеми у повному обсязі.

### **3. Очікувані результати.**

Внесення відповідних змін до Положення позбавить необхідності затягування процедури оформлення договорів у сфері регулювання земельних відносин, прискоряться строки з надходження до бюджету орендної плати та збільшить їх надходження.

### **4. Цілі регулювання.**

Приведення земельних правовідносин на території міста Ужгорода у відповідність до статей 123, 128, 135 Земельного кодексу України, прискорюються процедурні питання оформлення земельних відносин, врегулювання питання щодо грошової компенсації за фактичне користування земельними ділянками щодо яких міська рада надала дозвіл на розробку документації із землеустрою.

### **5. Альтернативний спосіб досягнення цілей.**

Обраний спосіб надходження додаткових коштів до місцевих бюджетів в частині плати за землю не має альтернативи.



Визначена діючим земельним законодавством вимога щодо виготовлення проектів відведення земельних ділянок потребує великого проміжку часу, на протязі якого земельні ділянки використовуються суб'єктами господарювання за призначенням, а кошти за оренду землі до бюджетів вони не сплачують. Статтею 6 Закону України «Про оренду землі» визначено, що договір набуває чинності з моменту державної реєстрації. Однак, певні орендарі свідомо затягують час реєстрації відповідного права, тим саме зменшують надходження до місцевого бюджету.

#### **6. Переваги обраного способу досягнення встановлених цілей.**

Обраний спосіб є єдиним можливим способом передбаченим законодавством про місцеве самоврядування.

#### **7. Механізм і заходи, які забезпечують розв'язання визначеної проблеми.**

Розв'язання визначеної проблеми забезпечується шляхом внесення змін до вже існуючого Положення та відсутністю додаткових процедурних дій з боку землекористувачі та виконавчих органів міської ради.

Прийняття даного проекту регуляторного акту дозволить міській раді заключати договори тимчасової компенсації коштів та збільшить надходження до місцевого бюджету.

#### **8. Обґрунтування можливості досягнення встановлених цілей у разі прийняття регуляторного акту.**

Відповідно до статті 144 Конституції України рішення, прийняті органами місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законами, обов'язкові для виконання на відповідній території. Тобто, у разі внесення відповідних змін до Положення воно буде обов'язковим для виконання відповідними виконавчими органами міської ради та землекористувачами. Прийняття відповідного акту забезпечить додаткові надходження до місцевого бюджету.

#### **9. Обґрунтування досягнення цілей з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, громадян та держави.**

Регуляторний акт, що пропонується прийняти, не потребує фінансових витрати місцевого бюджету.

#### **10. Очікувані результати від прийняття акту.**

Вигоди	Витрати
Сфера інтересів громади	
Надходження додаткових коштів до місцевих бюджетів та реалізація єдиного порядку платного користування земельними ділянками	Додаткові витрати місцевих бюджетів відсутні
Сфера інтересів суб'єктів господарювання та громадян	
Надає можливість використовувати земельну ділянку на законних підставах на	Додаткові витрати відсутні

період, необхідний для виготовлення правостановлюючих документів на земельну ділянку.

Надходження додаткових коштів до місцевих бюджетів дозволить органам місцевого самоврядування більше та повніше реалізувати місцеві соціальні програми.

### **11. Оцінка можливостей впровадження та виконання вимог регуляторного акту.**

Впровадження відповідних змін до Положення не потребує коштів із міського бюджету.

### **12. Строк дії регуляторного акту.**

Пропонується встановити необмежений строк дії запропонованого регуляторного акта що співвідноситься з цілями його прийняття. Зміни до регуляторного акта вноситимуться в разі потреби або за результатами звіту про відстеження його результативності та вразі внесення змін до чинного законодавства.

### **13 Показники результативності акта**

Прийняття проекту регуляторного акта сприятиме унеможливленню ризиків неоплатного користування землею підприємцями та реалізації єдиного порядку платного користування земельними ділянками. Забезпечить додаткові надходження до місцевих бюджетів та раціональне використання земельних ресурсів у місті.

### **14. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта.**

Результативність даного регуляторного акта буде відстежуватися на підставі звіту про відстеження результативності регуляторного акту згідно вимогам Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» шляхом перегляду регуляторного акту.

**Зауваження і пропозиції до проекту рішення міської ради приймаються в письмовому або електронному вигляді на адресу: Департамент міського господарства Ужгородської міської ради: 88000, м. Ужгород, пл. Поштова,3, (II-й поверх); 227 каб., тел.: 61-53-11, 61-41-90**

**e-mail: [dmg@rada-uzhgorod.gov.ua](mailto:dmg@rada-uzhgorod.gov.ua).**

**В.о. директора департаменту**

**О. Костенчук**