



КОРОСТИШІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ  
м.Коростишів

Р І Ш Е Н Н Я

31.08.2021

№ 258

Про затвердження Акту  
про визначення збитків  
власнику землі

Розглянувши Акт про визначення збитків власнику землі, керуючись статтями 156, 157 Земельного Кодексу України, постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 року № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам», пп.1 п) б ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконавчий комітет Коростишівської міської ради

ВИРІШИВ:

1. Затвердити Акт про визначення збитків власнику землі від 21.07.2021 року (додається).
2. Відділу правової та кадрової роботи Коростишівської міської ради (О.І.Новік) вжити необхідних заходів щодо стягнення збитків, передбачених чинним законодавством України.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови, згідно розподілу обов'язків.

Міський голова



І.М. Кохан

*В. Гусак*    *В.М. Гулик*  
*Гулик*    *О.І. Новік*  
*Довгий*    *Довгий*  
*Кохан*    *Цімохін В.В.*

ЗАТВЕРДЖЕНО  
рішенням виконавчого комітету  
Коростишівської міської ради  
від 31.08.2021 № 258

**АКТ**  
**про визначення збитків власнику землі**

21.07.2021

м.Коростишів

Комісія по визначенню збитків власнику землі, створена рішенням виконавчого комітету Коростишівської міської ради від 25.05.2021 року №161, у наступному складі:

**Склад комісії:**

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Мілюхін<br>Володимир<br>Володимирович | - заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради, голова комісії;   |
| Хом'яков Геннадій<br>Віталійович      | - начальник відділу земельних відносин та екології міської ради, заступник голови комісії; |
| Гулик<br>Вікторія Миколаївна          | - провідний спеціаліст відділу правової та кадрової роботи міської ради, секретар комісії; |

**Члени комісії:**

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Сільвіструк<br>Віктор Георгійович   | - головний спеціаліст відділу земельних відносин та екології міської ради;                                    |
| Окушко<br>Оксана Вікторівна         | - начальник відділу правової та кадрової роботи міської ради;   |
| Костюченко<br>Олександр Леонідович  | - начальник відділу з питань державного архітектурно-будівельного контролю виконавчого комітету міської ради; |
| Загоровська<br>Тетяна Володимирівна | - начальник відділу містобудування та архітектури міської ради;   |
| Клименко<br>Ольга Сергіївна         | - провідний спеціаліст відділу земельних ресурсів та екології міської ради.                                   |

**Присутні:**

Мілюхін В.В.  
Хом'яков Г.В.  
Гулик В.М.  
Клименко О.С.  
Сільвіструк В.Г.

2

**Відсутні:**

Окушко О.В.  
Костюченко О.Л.  
Загоровська Т.В.

**Запрошені:**

На засідання комісії запрошено керуючу справами виконавчого комітету міської ради Полешко Оксану Юріївну.

Уповноваженого представника ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» було запрошено до участі у роботі комісії (лист від 29.06.2021 року за № 03-27/1565). Коломієць Тетяна Володимирівна представляла інтереси ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» на підставі довіреності від 08.07.2021 року, зареєстровано в реєстрі за №810.

**Розглянувши:**

лист від 02.04.2021 №53-82-217вих.21 Коростишівської окружної прокуратури з проханням, вжити заходів для нарахування та стягнення безпідставно збережених коштів ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» за користування земельною ділянкою (кадастровий номер: 1822510100:01:001:0016) за період з 01.06.2020 року по 30.06.2021 рік та надати копії документів щодо нарахування збитків, завданих використанням вказаної ділянки без правовстановлюючих документів.

**Встановили:**

На час складання протоколу комісії по визначенню збитків власників землі встановлено, що згідно акту приймання-передачі від 23.03.2017 нежитлове приміщення, автозаправна станція, перейшло у власність ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ», що підтверджується витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, номер запису про право власності:19630709.

Рішенням тридцять восьмої сесії Коростишівської міської ради сьомого скликання (перше пленарне засідання) від 08.08.2017 року № 207 «Про розгляд заяв ТОВ «Гед Холдінгз» та ТОВ «Вертікс-Молл», враховуючи положення ст. 120 Земельного кодексу України, ст. ст. 377, 415 Цивільного кодексу України, частиною 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі», ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи рекомендації постійної комісії з питань земельних відносин, екології та використання природних ресурсів, було задоволено заяви товариства з обмеженою відповідальністю «ГЕД ХОЛДІНГЗ» (код ЄДРПОУ 32714059) та товариства з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-МОЛЛ» (код ЄДРПОУ 40369943) від 21.06.2017 №896/21/02-17 щодо зміни орендаря земельної ділянки несільськогосподарського призначення у зв'язку з відчуженням ТОВ «ГЕД ХОЛДІНГЗ» шляхом внесення до статутного капіталу ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» нежитлового приміщення, автозаправної станції літ. «А», загальною площею 37кв.м., розташованого на орендованій земельній ділянці несільськогосподарського призначення площею 0,1232 га (кадастровий номер: 1822510100:01:001:0016) по вул. Заводській, 1-Л в межах міста Коростишева:

- шляхом зміни сторони в чинному договорі оренди вищезазначеної земельної ділянки №232 від 25.02.2014, зареєстрованому в Державному реєстрі речових прав на

3

нерухоме майно 27.02.2014, номер запису про інше речове право: 4828329, шляхом припинення його дії в частині оренди земельної ділянки ТОВ «ГЕД ХОЛДІНГЗ».

- надання ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» права користування на умовах оренди даною земельною ділянкою на той самий строк і на тих самих умовах, що й у попереднього орендаря.

Також даним рішенням ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» та ТОВ «ГЕД ХОЛДІНГЗ» в 20-денний термін з дня прийняття цього рішення зобов'язано укласти додаткову угоду про внесення змін до чинного договору оренди земельної ділянки №232 від 25.02.2014, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.02.2014, номер запису про інше речове право: 4828329, а ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» також зобов'язано провести державну реєстрацію додаткової угоди про внесення змін до договору оренди земельної ділянки №232 від 25.02.2014 в установленій законодавством термін.

Проте ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» та ТОВ «ГЕД ХОЛДІНГЗ» дане рішення було проігноровано. Претензією від 16.11.2018 року №03-27/2702, направленої на адресу товариства, міською радою повторно було повідомлено про необхідність вчинити дії відповідно до прийнятого рішення №207 від 08.08.2017 та направлено відповідні додаткові угоди, які в чергове були проігноровані.

Рішенням сімдесят сьомої сесії Коростишівської міської ради сьомого скликання “Про укладання договору оренди земельної ділянки несільськогосподарського призначення” від 23.07.2019 №792, задоволено заяву ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» та п. 3 надали право на укладання договору оренди земельної ділянки, площею 0,1232 га (кадастровий номер 1822510100:01:001:0016), що розташована по вул. Заводській, 1-Л в межах міста Коростишева, для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства терміном на 5 років та п. 3.2. цього рішення зобов'язали протягом 30 календарних днів провести державну реєстрацію права оренди відповідно до вимог чинного законодавства.

Проте і це рішення та лист Коростишівської міської ради з вимогою про укладення договору та сплати боргу за фактичне користування, у зазначений в рішенні термін, були в чергове проігноровані.

Для захисту своїх прав та законних інтересів Коростишівською міською радою було подано інформацію та підтверджуючі документи для стягнення безпідставно збережених коштів до Коростишівської місцевої прокуратури.

Керівник Коростишівської місцевої прокуратури звернувся до Господарського суду Житомирської області в інтересах держави в особі Коростишівської міської ради з позовом до Товариства з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-МОЛЛ» про стягнення 91587,31 грн. безпідставно збережених коштів у вигляді несплаченої орендної плати за користування земельною ділянкою за період з 01.08.2017 по 31.05.2020.

Рішенням Господарського суду Житомирської області від 16.03.2021 р. по справі №906/1134/20 позов задоволено частково, а саме: стягнути з Товариства з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-МОЛЛ» на користь Коростишівської міської ради – 72913,82 грн. безпідставно збережених коштів.

Оскільки договір оренди вищевказаної земельної ділянки до цього часу не укладено, виникає необхідність визначення збитків, завданих внаслідок використання земельної ділянки в м. Коростишів, Житомирської області по вул. Заводській, 1-Л, площею 0,1232га (кадастровий номер 1822510100:01:001:0016), без належних правових підстав, за період часу фактичного користування з 01.06.2020 року по 30.06.2021 рік товариством з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-МОЛЛ».

Відповідно до ч. 4 ст. 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Згідно ч. 1 ст. 316 ЦК України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки (ст. 179 ЦК України).

До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ч. 1 ст. 181 ЦК України).

Відповідно до ст. 78 Земельного кодексу України право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. При цьому, право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Згідно частини 2 ст. 83 Земельного кодексу України у комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності. Повноваження щодо володіння, розпорядження, а також передачі земельних ділянок у власність або у користування визначаються вимогами ст. 122 Земельного кодексу України, в тому числі щодо земельних ділянок в межах населених пунктів.

Відповідно до статті 125 Земельного кодексу України право власності, право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Статтею 182 ЦК України встановлені такі ж саме вимоги щодо здійснення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку.

Таким чином, ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» правомірно володіє лише нежитловим приміщенням автозаправною станцією, яка знаходиться на спірній земельній ділянці, проте, з моменту виникнення права власності на вказане нерухоме майно у ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» виник обов'язок оформити та зареєструвати речове право на відповідну земельну ділянку, яка знаходиться під нежитловою будівлею.

Згідно з положеннями частини 1 статті 1214 Цивільного кодексу України особа, яка набула майно або зберегла його у себе без достатньої правової підстави, зобов'язана відшкодувати всі доходи, які вона одержала або могла одержати від цього майна з часу, коли ця особа дізналася або могла дізнатися про володіння цим майном без достатньої правової підстави. З цього часу вона відповідає також за допущене нею погіршення майна.

Відповідно до п. 2.10 постанови Пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17.05.2011 р. «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин», правочин, за яким переходить право власності на житлові будинки, будівлі, споруди, тягне за собою перехід права на земельну ділянку, на якій знаходиться відповідне нерухоме майно. Новий власник будинку (будівлі, споруди) у зв'язку з цим не звільняється від необхідності оформлення права на земельну ділянку відповідно до чинного законодавства.

Таким чином, з огляду на те, що речові права відповідача на земельну ділянку не реєструвались, останній не набув належних прав власності або користування щодо земельної ділянки, а тому він використовує земельну ділянку без достатніх правових підстав.

Отже, у зв'язку з тим, що правова підстава для набуття (збереження) майна (земельної ділянки за кадастровим номером: 1822510100:01:001:0016) по вул. Заводській, 1-Л в межах міста Коростишева) у ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ», у Коростишівській міській ради правомірно виникло право на застосування до спірних правовідносин ст. 1212 ЦК

України, що підтверджується позицією Верховного Суду України, викладеною у постанові від 02.10.2013 р. у справі №6-88цс13.

Відповідно до ст. 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону. Статтею 14 Податкового кодексу України визначено, що плата за землю - це загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» не є власником та постійним землекористувачем земельної ділянки, а тому не є суб'єктом плати за землю у формі земельного податку, при цьому, єдина можлива форма здійснення плати за землю для нього, як землекористувача, є орендна плата.

Податковим кодексом України визначено, що орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є обов'язковим платежем, а його розмір визначається на підставі законодавчих актів, тобто є регульованою ціною (ст. 14.1.36, 14.1.125, 288.5 ПК України).

Пунктом «д» частини першої статті 156 Земельного Кодексу України визначено, що власниками землі та землекористувачами відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок неододержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

Згідно із ст. 157 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, здійснюють відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам (далі-Порядок) визначено постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 №284. Пунктом 3 зазначеного Порядку визначено, що відшкодуванню підлягають, зокрема, збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи неододержані доходи, якщо вони обґрунтовані.

Відповідно до зазначеного Порядку неододержаний доход – це доход, який міг би одержати власник землі із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.

Ознайомившись із зазначеними матеріалами та наданою інформацією, комісія дійшла висновку, що використання земельної ділянки по вул. Заводській, 1-Л в м.Коростишеві без оформлення відповідної документації, що посвідчує право користування на неї та його державної реєстрації, спричинило неододержання міською радою доходу в формі орендної плати, що є підставою для стягнення в установленому чинним законодавством порядку збитків з ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ».

Враховуючи положення постанови Кабінету Міністрів України за №284 від 19.04.1993, постійною комісією по визначенню збитків власнику землі, було здійснено розрахунок збитків, завданих внаслідок використання земельної ділянки в м.Коростишів по вул. Заводській, 1-Л, площею 0,1232га ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛЛ» без належних правових підстав за період часу фактичного користування з 01.06.2020 року по 30.06.2021 року.

Враховуючи зазначене вище, комісія

**ВИРІШИЛА:**

встановити загальний розмір збитків за період з 01 червня 2020 по 30 червня 2021, на підставі розрахунку за час фактичного користування земельною ділянкою по вул. Заводській, 1-ЛІ в м.Коростишеві в розмірі 15885,48 грн. (п'ятнадцять тисяч вісімсот вісімдесят п'ять гривень 48 коп.), а саме:

відповідно до витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, виданої відділом у Коростишівському районі Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області від 08.04.2021 – нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 244391,84грн.

Рішенням сімдесят п'ятої сесії сьомого скликання «Про встановлення та затвердження місцевих податків та зборів на території Коростишівської міської об'єднаної територіальної громади на 2020 рік » від 18.06.2019 №777 встановлено, що відсоток річної орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка розташована на території м. Коростишева з цільовим призначенням для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, становить 6%.

Рішенням дев'яносто п'ятої сесії сьомого скликання «Про встановлення місцевих податків та зборів на території Коростишівської міської об'єднаної територіальної громади на 2021 рік» від 16.06.2020 №1071 встановлено, що відсоток річної орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка розташована на території м. Коростишева з цільовим призначенням для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, становить 6%.

Річна орендна плата у 2020 становить 14663,51грн., тобто 1221,96грн. в місяць.

Річна орендна плата у 2021 становить 14663,51грн., тобто 1221,96грн. в місяць.

Розрахунок щодо фактичного користування за період з 01.06.2020 по 30.06.2021:

Рік	Розрахунок	Сума
2020	244391,84грн. x 6%= 14663,51грн. в рік 14663,51грн. : 12= 1221,96грн. в місяць 1221,96грн. x 7= 8553,72грн.	8553,72грн.
2021	244391,84грн. x 6%= 14663,51грн. в рік 14663,51грн. : 12= 1221,96грн. в місяць 1221,96грн. x 6= 7331,76 грн.	7331,76грн.
	<b>Всього:</b>	<b>15885,48грн.</b>

Враховуючи вищезазначене, керуючись ст.ст. 78, 116, 125, 156, 157, 206 Земельного Кодексу України, положеннями Цивільного кодексу України, постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 року № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам», рішенням виконавчого комітету Коростишівської міської ради від 25.05.2021 №161

**Комісія склала цей Акт про таке:**

Визначити збитки у вигляді неoderжаного Коростишівською міською радою доходу за час фактичного користування ТОВ «ВЕРТИКС-МОЛІ» земельною ділянкою по

вул. Заводська, 1-Л, в м. Коростишеві, площею 0,1232 га за період з 01.06.2020 по 30.06.2021 в розмірі 15885,48 грн. (п'ятнадцять тисяч вісімсот вісімдесят п'ять гривень 48 коп.).

**Голова комісії**


Мілюхін В.В.



---

**Заступник голови комісії**

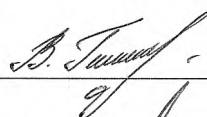
Хом'яков Г.В.



---

**Секретар комісії**


Гулик В.М.



---

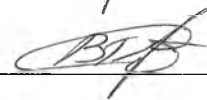
**Члени комісії**

Клименко О.С.



---

Сільвіструк В.Г.



---