

ЧОМУ ПІДПРИЄМЕЦЬ НЕ ПОСПІШАЄ оформляти договір ОРЕНДИ ЗЕМЛІ



За перше півріччя 2012 року органи прокуратури Дніпропетровська порушили 20 кримінальних справ у сфері земельних відносин. Це більше, ніж за весь минулий рік.

Чим спричинене таке зростання, які злочини «найпопулярніші» і чого бракує в земельному законодавстві України та в організації контролю за охороною і використанням земель, — про це наша розмова із прокурором прокуратури міста Дніпропетровська Людмилою ЛУПАШКУ.

Третина порушених справ стосується нецільового використання землі

— Особливо предметно питаннями земельних відносин органи прокуратури стали займатися упродовж останніх двох років, — розповідає Людмила Леонідівна. — Нині земельні відносини — серед пріоритетних напрямів прокурорської діяльності.

Усі справи порушені стосовно керівників суб'єктів господарювання. З початку року під час досудового слідства було відшкодовано близько 200 тисяч гривень заподіяних збитків та заявлено позовів на суму близько 2 млн гривень.

— А за що найчастіше посадовців притягують до відповідальності?

— Одна із найактуальніших нині тем — нецільове використання землі. Міська рада передає суб'єкту господарювання земельну ділянку в оренду для конкретної мети — наприклад, під будівництво, при цьому укладає-

ться договір оренди землі. Визначається розмір орендної плати відповідно до нормативної грошової оцінки землі, яка, в свою чергу, обчислюється із врахуванням коефіцієнта функціонального її використання. Це дуже важливий момент. Бо якщо земля виділяється під будівництво, то цей коефіцієнт дорівнює 0,5. Відповідно нараховується й орендна плата.

Ось одне таке приватне підприємство Індустріального району нашого міста отримало землю під будівництво автосалону і сплачувало за неї орендну плату, обчислену із врахуванням відповідного коефіцієнта. Але договір на виконання будівельних робіт воно не уклало і протягом трьох років будівництво на цій земельній ділянці не здійснювало, а використовувало її для розміщення цілодобової автостоянки, тобто для комерційних цілей. Однак у цьому випадку підприємство повинно сплачувати за оренду вп'ятеро більше, із врахуванням коефіцієнта функціонального використання 2,5.

Ми провели перевірку, встановили такий факт, звернулися в податкову інспекцію, яка підтвердила розмір фактичних платежів. З допомогою управління Держкомзему визначили, скільки насправді повинні платити, і вираховували розмір нанесених збитків — близько 500 тис. гривень. За цим фактом прокуратура Дніпропетровська порушила кримінальну справу.

Третина порушених по місту справ стосується саме нецільового використання землі. Стягнення сум з винуватців відбувається або під час досудового слідства шляхом добровільного відшкодування, або при направленні справи до суду одночасно пред'являється й позов про відшкодування збитків.

Непоодинокі факти й самовільного захоплення земельних ділянок. Так, прокурорською перевіркою, яку було проведено у серпні 2011 року прокуратурою Амур-Нижньодніпровського району міста із залученням контролюючих органів, встановлено факт самовільного зайняття земельних ділянок загальною площею більше 3 га одним із підприємств району, чим заподіяно шкоду в розмірі 1,7 млн гривень. За результатами перевірки прокуратура порушила кримінальну справу, яку вже направлено до суду з обвинувальним висновком і заявлено позов про звільнення земельної ділянки і стягнення шкоди.

Ще один вид злочинів у сфері земельних відносин — це безоплатне користування землею.

Нещодавно прокуратура Красногвардійського району порушила кримінальну справу проти директора підприємства, яке користується земельними ділянками достатньо великої площі. З міською радою він уклав договори оренди землі. Приміщення, які знаходяться на цих ділянках, здає в оренду й отримує від цього прибутку. Але за користування землею не сплачує, хоч має на руках п'ятнадцять рішень суду, винесених за позовами прокурора, згідно з якими підприємство має сплачувати орендну плату у розмірі трьох відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Протягом 2011-2012 років підприємство зовсім не сплачувало орендну плату. Внаслідок цих дій до бюджету тільки нинішнього року не надійшло понад 400 тисяч гривень.

Процедура оформлення документів на виділення дев'яти квадратних метрів настільки ж складна, як і на тисячу

— Кажуть, для тих, хто хоче відкрити кіоск, найважче добитися виділення земельної ділянки. Недавно на прес-конференції в одному з інформаційних агентств прозвучала така інформація: із 6 тисяч малих архітектурних форм у місті угоди з міськрадою уклали лише... 45. Сумарний збиток для міського бюджету становить майже 50 мільйонів гривень...

— Це неофіційні дані, навіть у міськраді не дадуть такої цифри... Якщо ділянка зайнята взагалі без договору оренди землі або ж термін договору закінчився і його не поновлено, то комісія міськради з обчислення розміру заподіяної шкоди при встановленні таких фактів може нарахувати збитки у вигляді ненадходження орендної плати та звернутися до суду з позовом про звільнення або повернення земельної ділянки власнику та про стягнення шкоди.

Але позиція суду, як і органів податкової служби, така: єдиною підставою для нарахування орендної плати є договір оренди земельної ділянки. І не завжди у тому, що такий договір не укладено чи не поновлено, винний суб'єкт господарювання. Непоодинокі випадки, коли під час перевірки з'ясується, що підприємство не раз

зверталося у міськраду з цього питання, але відповідне рішення не було прийнято.

Ось яскравий приклад. На вулиці Набережна ім. В.І. Леніна у прибережній зоні розташоване кафе. Товариство з обмеженою відповідальністю, яке організує його роботу, звернулося до міської ради з клопотанням поновити договір оренди земельної ділянки, термін дії якого закінчився. Але міська рада не може задовольнити прохання, оскільки для цього потрібно розробляти проект прибережно-захисної зони, а, згідно з постановою Кабінету Міністрів України, цей процес призупинено. Як наслідок, підприємство сплачує не орендну плату за землю, а земельний податок, тобто до бюджету надходить сума втричі менша.

У разі, коли суб'єкти господарювання самовільно зайняли землю і встановили на ній об'єкт нерухомості, у тому числі малу архітектурну форму (МАФ), був би привід для відповідного реагування. Розмір заподіяної такими діями шкоди визначають органи державного контролю відповідно до методики. В таких випадках органи прокуратури та органи місцевого самоврядування заявляють позови про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок. І слід сказати, що подібних позовів багато, і чимало рішень суду зараз у стадії виконання. Лише у Ленінському районі на виконанні 24 рішень суду за такими позовами, які заявила районна у місті рада.

Необхідно зазначити, що, згідно з чинним законодавством, зокрема, статтею 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», здійснення контролю за додержанням земельного законодавства, використанням і охороною земель, належить до повноважень органів місцевого самоврядування. А відповідно до ст. 11 Земельного кодексу України та ст. 18 Закону України «Про землеустрій», міські ради визначають повноваження районних у містах рад у сфері земельних відносин.

Рішенням сесії Дніпропетровської міської ради (від 14.07.04 р. № 31/18) затверджено Порядок здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель, згідно з яким районними радами створено відповідні робочі групи, які проводять перевірки на території районів, матеріали їх передають до юридичних управлінь районних та міських рад для усунення виявлених порушень. Але не всі робочі групи на території міста ефективно працюють. У випадках, коли виявлені факти порушень земельного законодавства залишаються без відповідного реагування, на бездіяльність органів місцевого самоврядування реагує прокуратура. Цього року за результатами перевірок додержання органами місцевого самоврядування вимог чинного законодавства у сфері земельних відносин органами прокуратури міста внесено шість подань про усунення порушень закону, вісім посадових осіб притягнуто до дисциплінарної відповідальності.

Щодо площ самовільно зайнятих земельних ділянок на території міста можу лише сказати, що ми запросили

таку інформацію в управлінні Держкомзему у м. Дніпропетровську. Але в управлінні наявна лише інформація про факти порушень, виявлені під час перевірок. Немає такої інформації і в міській раді. Отже, напрашується висновок: на сьогодні відсутній належний облік таких ділянок.

З іншого боку, практика засвідчує, що процедура оформлення документів на виділення дев'яти квадратних метрів землі настільки ж складна, як і на тисячу. В матеріальному плані для малого бізнесу це буває не під силу... І це одна з причин, чому приватні підприємці не поспішають укладати договори оренди землі. Ті, хто не бажає вступати у конфлікт з законом, сплачують земельний податок. Але ще немало осіб безкоштовно користуються землею, тому для контролюючих органів і органів місцевого самоврядування є привід для перевірок та реагування.

— **Але ж новий кіоск не можна не помітити. Повз нього ходять і їздять ті ж представники влади...**

— Звичайно, їх помічають і відповідно реагують. Ось, наприклад, райрада Ленінського району торік заявила 24 позови про звільнення самовільно зайнятих ділянок. Свого часу у цьому напрямку активно працювали в Бабушкінському районі. Інша справа, що деякі рішення судів і на сьогодні ще не виконані. Це теж важлива тема: рішення суду направляється у виконавчу службу, але, щоб знести кіоск, потрібно залучити відповідну техніку, працівників, а для цього потрібні кошти. Тому державні виконавці в таких випадках повертають виконавчі документи стягувачеві, тобто районній чи міській раді, а у них на ці заходи нічого не передбачено. Час од часу такі кошти закладаються у бюджет, тоді й починається процес виконання судових рішень. Органи прокуратури міста вносили до міської та районних рад документи реагування з питань невиконання судових рішень.

Ми вважаємо, що «спрошенець» повинен платити земельний податок, якщо він живе за рахунок суборенди

— **А яким чином можна було б поправити ситуацію? Що треба змінити в законодавстві, в організації земельних відносин?**

— За останні два-три роки не раз проводилася реорганізація органів земельних ресурсів. А це не могло не позначитися на роботі. Ось, наприклад, починаючи з 21 березня нинішнього року припинено повноваження сектору з контролю за охороною і використанням земель управління Держкомзему в Дніпропетровську, фахівців якого завжди залучали до прокурорських перевірок. Тепер ми змушені запрошувати фахівців екологічної інспекції, яка здійснює контроль за дотриманням природоохоронного законодавства. Але вона одна в області, кількість її працівників обмежена... Функції з контролю за охороною та використанням земель має здійснювати новоутворена державна

сільськогосподарська інспекція, яка почала діяти з 19 липня цього року. І знову ж таки: чи буде її робота посправжньому результативною? Бо одна справа — провести перевірку, встановити факт порушення, внести припис підприємству, приватному підприємцю чи фізичній особі про усунення порушень закону, оштрафувати винуватця, інша — довести все до логічного завершення. Тобто направити матеріали перевірки для реагування до органів прокуратури або місцевого самоврядування, порушити питання про заявлення позову щодо звільнення земельної ділянки, відшкодування заподіяної шкоди.

Щодо змін чи доповнень до законодавства. Знову ж таки покажу на прикладі. Підприємство, яке є платником єдиного податку, протягом тривалого часу користується земельною ділянкою, яка перебуває у власності територіальної громади міста, без продовження договору оренди, термін дії якого давно закінчився, не сплачуючи при цьому ні орендної плати, ні земельного податку. А площа землі чимала — до чотирьох тисяч квадратних метрів. На цій території знаходяться об'єкти нерухомості, які підприємство здає в оренду іншим суб'єктам господарювання, отримує з них орендну плату, тобто використовує і будівлі, і землю під ними в комерційних цілях.

Позиція податкової інспекції у цьому випадку, як уже йшлося раніше, така: підставою для нарахування орендної плати за користування землею є договір оренди.

А як же бути із земельним податком?

Податкова інспекція у цьому випадку зайняла тверду позицію: платники єдиного податку, згідно із Податковим кодексом України, звільняються від сплати земельного податку. Хоча в Кодексі вказано: звільняються, але крім випадків, коли вони використовують цю землю не для своєї підприємницької діяльності. А у цього підприємства основним видом діяльності було здавання власних площ в оренду. Виник спір: хто ж використовує цю землю для підприємницької діяльності — підприємство, яке здає площі в оренду, чи орендарі, які працюють у цих приміщеннях?

До речі, це питання широко обговорюється і в пресі, і в електронних ЗМІ. Однак чіткої відповіді на нього немає. В коментарях департаменту Податкової адміністрації України йдеться про те, що «спрошенці» навіть у тих випадках, коли вони мають державний акт на право постійного користування земельною ділянкою або коли земля є їх власністю, але при цьому вони здають приміщення, які знаходяться на цій землі, в оренду, повинні платити земельний податок. Це — в коментарях. А ось в законі такого чіткого роз'яснення немає. На цьому ґрунті й «виростають» порушення, за які важко, а то й неможливо притягнути до кримінальної відповідальності. Водночас, це є приводом для звернення до суду з позовом про повернення землі власнику.

**Розмову вели
Володимир ЗВІРКО, Тетяна КОЛЯДИНСЬКА**
Дніпропетровськ