АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА ПО МОНІТОРИНГУ

Громадська організація «Асоціація юристів «Правозахист»

**ГРОМАДСЬКІСТЬ МИКОЛАЄВА ЗА ЧЕСНІСТЬ І ПРОЗОРІСТЬ В ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ**

**1.*Загальні питання***

З метою проведення моніторингу з питань використання земельних ділянок в м.Миколаєві, своєчасності та повноти сплати до бюджету коштів за використання земельних ділянок у травні 2016р. була створена робоча група.

Крім моніторингу надходжень до бюджету , група отримала завдання здійснити моніторинг умов та підстав для отримання земельних ділянок для здійснення комерційної діяльності, в т.ч. нормативних актів міської ради та діючих договорів.

Для виконання поставлених завдань було направлено запити на інформацію до виконкому міської ради, міського голови, управління земельних ресурсів , департаменту фінансів, управління архітектури та містобудування, які стосувались прийняття рішень по наданню в користування земельних ділянок та відмов, повноти та дисципліни надходжень до бюджету .

Придатну для використання інформацію отримали тільки від управління земельних ресурсів, департамент фінансів відбувся формальною відпискою, що надходженнями до бюджету опікується ДФС України в Миколаївській області, управління архітектури запит на інформацію стосовно надання управлінням рекомендаційних висновків на оформлення сервітутів землі під розміщення тимчасових стаціонарних та пересувних споруд комерційного призначення взагалі проігнорувало.

Для учасників робочої групи проведено тренінг на предмет моніторингу бюджету , нормативних актів міської ради, роботи з первинними документами.

Сферу земельних відносин в Україні на законодавчому рівні регулюють:

Конституція України, Земельний кодекс, Цивільний кодекс, Закон «Про місцеве самоврядування», Закон «Про регулювання містобудівної діяльності», Податковий кодекс України, нормативні акти Кабінету Міністрів України внутрішні нормативні акти міської ради.

На протязі багатьох років земельні відносини між бізнесом і владою є найбільш корумпованою і закритою сферою. Надання земельних ділянок в тимчасове користування під комерційну діяльність є непрозорим та має ознаки корупції.

Нормативний акт (Положення, Правила), який регулює порядок надання в користування земельних ділянок, не розроблений, що свідчить про відсутність прозорих, чітких правил в цій сфері та є підґрунтям для отримання хабарів владними структурами.

В Миколаєві діють три нормативні акти Міської ради , які регулюють відносини щодо розміщення тимчасових споруд на землях комунальної власності міста: *Порядок розміщення пересувних тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності на території м. Миколаєва, затверджений Рішенням Миколаївської міської ради № 25/20 від 14.02. 2013 р.*, *Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності на території м. Миколаєва, затверджений Рішенням Миколаївської міської ради № 14/16 від 26.01.2012 р.*, та *Рішення Миколаївської міської ради № 44/6 від 19.11.2014 р. «Про впорядкування розміщення об’єктів з надання послуг доступу до засобів мобільного зв’язку та продажу скретч-карток на території м. Миколаєва»*.

Моніторинг цих нормативних актів показав, що вони не виконують своєї основної функції – не встановлюють чіткі та прозорі правила в цій сфері, не визначають відповідальності для посадових осіб міської ради, не усувають корупційні складові.

В процесі моніторингу були напрацьовані пропозиції щодо внесення змін до зазначених документів:

1. Визначення єдиної процедури оформлення прав на розміщення як стаціонарних так і пересувних ТС. Відмінності будуть тільки у суттєвих питаннях коли це продиктовано вимогами загальнодержавних актів законодавства.
2. Виключення з процедури оформлення непрофільних суб’єктів (депутатських комісій, посадових осіб, відділів, служб тощо), тобто тих, які не можуть здійснити кваліфікований аналіз та надати обґрунтовані висновки. На нашу думку єдиний профільний орган, який має здійснювати погодження розміщення ТС – це Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради. Інші структури/особи мають брати участь у процедурі тільки шляхом надання необхідної інформації, якою володіють.
3. Заборона вимагати від заявника документи та інформацію, якими володіють органи (структури) міської влади та/або яка міститься у державних реєстрах або інших офіційних державних інформаційних ресурсах, доступ, до яких є вільним.
4. Обмін інформацією між органами міської влади.
5. Скорочення строків розгляду заяв/звернень. Застосування принципу мовчазної згоди, тобто необґрунтоване ненадання відповіді/непогодження документу в установлені строки вважається згодою.
6. Законність та обґрунтованість усіх дій органів та посадових осіб влади. Будь-яка відмова, негативний висновок, подовження строків вчинення необхідних дій мають обов’язково ґрунтуватись виключно на положеннях законодавства із відповідною письмовою фіксацією відповідальною особою з посиланнями на конкретні норми законодавства.
7. Встановлення відповідальності посадових осіб за порушення строків та необґрунтованості висновків/погоджень.
8. Поінформованість заявника про відмову/негативні висновки. У разі відмови/негативного висновку заявник має бути повідомлений про це невідкладно (у мінімальні строки), що дасть йому змогу вжити заходів для усунення недоліків.
9. Всі дії міської ради стосовно надання дозволів або відмови на розміщення ТС повинні надаватись на основі **комплексної схеми розміщення ТС** та **архітипів** як того вимагає *Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 р. № 244* і якої до цього часу не розроблено в м.Миколаєві.

Комплексна схема розміщення ТС має бути розміщена на офіційному веб-сайті міськради, доступна для вільного перегляду. На схемі мають бути чітко визначені як зайняті земельні ділянки, так і вільні – ті, які можуть бути надані у користування під розміщення ТС. При цьому схема має регулярно оновлюватись.

**10.** Зобовязатиуправління архітектури надавати дозволи для власників окремих приміщень в торгових комплексах в межах одного часового проміжку. Після затвердження комплексної схеми надавати дозволи на розміщення однорідних споруд в межах кварталу в одному часовому проміжку.

***2.Виконання бюджету за рахунок надходжень за користування землею.***

Згідно з даними звіту про надходження до бюджету від здавання в користування/продаж земельних ділянок , доходи за 2015 рік склали 128 052 829,65грн., в тому числі:

- від юридичних осіб – 107 700 340,51грн.

- від фізичних осіб - 20 352 489, 14грн.

- продажу земельних ділянок пл.1020 кв.м на суму 203 317,00грн.

При цьому, заборгованість юридичних осіб по платежам за землю у порівнянні з 2014 роком (15 млн.грн.) збільшилась на 1 млн.грн. і станом на 01.01. 2016р. становить 16 000 000 грн.

Особливу тривогу викликає становище з оплатою за користування землею під тимчасовими пересувними спорудами (ТПС).

В рамках проекту вибірково перевірено 313 договорів. Зазначені договори укладались в 2012, 2013, 2014 , 2015р.р., а потім подовжувались на наступні роки.

Процедура надання земельних ділянок під тимчасові пересувні споруди є спрощеною, не потребує розгляду на депутатських комісіях, на чергових сесіях депутатів , виготовлення проекту відводу земельної ділянки тощо, бо оформляється як сервітут. Для отримання земельної ділянки необхідно мати висновок Управління містобудування та архітектури і рішення виконкому міської ради.

Перевіркою встановлено, що з 313 договорів діючими являються тільки 25 договорів, тобто ті договори, за якими строки користування землею подовжені. Інші 288 договорів фактично припинили свою діяльність у 213-214-2015-2016р.р. Найбільша кількість договорів не діє з 2014р. Але кілька договорів, строк дії яких закінчився у 2014р. подовжено рішенням виконкому у 2016р., по декільком-відмовлено, при цьому плата за землю на протязі 2-х років до бюджету не сплачувалась, а ТПС продовжували займати земельні ділянки.

Земельні ділянки, по яким користування землею не подовжено, продовжують використовуватись під розміщення ТПС, але плата за землю не здійснюється. Звільнення земельних ділянок від ТПС, по яким відсутні дозволи на їх розміщення, також не контролюється.

Вибірково здійснений моніторинг показав, що втрати бюджету під такими тимчасовими стаціонарними спорудами тільки за 10 місяців 2016р. становлять 3 400 000 грн.Причиною цьому є несвоєчасний розгляд цих питань на сесіях депутатів.

Ще одним значним недоліком, що впливає на втрати бюджету є відсутність контролю за

розміром площ, які займають ТПС. Наприклад на Флотському бульварі під розміщення ТПС надано 6кв.м, фактично займана площа складає під 200кв.м. Значні площі на Набережній і Флотському бульварі зайняті під прокат спортивного інвентарю, велосипедів, автомобілів тощо, продаж морозива, батутів і т.п., при цьому рішень для розміщення зазначених ТПС не вбачається.

У 2010 р. за особистим рішенням бувшого міського голови ТОВ Естетік 1 (власник Глонза Т.Є.) надано дозвіл на розміщення 57 малих архітектурних форм в районі Центрального ринку по вул.8 Березня - кінцевий розворот трамваю на земельній ділянці пл.285кв.м строком на 3 роки., плата стягується за 320кв.м, договір подовжено до 2028р. Фактично займана площа складає значно більшу площу, ніж площа в 320кв.м, за яку справляється плата. При цьому річна плата становить 25 176кв.м за 320кв.м , а вартість 1кв.м становить 78,68грн.

Крім того, ТОВ «Естетік 1» під ТПС по вул.Рюміна біля будинку №2а надано земельну ділянку пл. 50кв.м ( 5 ТПС по 10кв.м). Плата за 50кв. м землі складає 3973грн. за рік (вартість 1 кв.м становить 79грн.) Для порівняння візьмемо договір на виділення ФОП Хомені 18кв.м під розміщення 3 ТПС по 6кв.м) по вул.. Рюміна-Дунаєва в районв Центрального ринку вартістю 3639грн. на рік (вартість 1 кв.м становить 202грн.).

Виникає питання чому Гонза Т.Є. платить за 1кв.м землі 78- 79грн. за 1кв.м, а в тому ж самому районі інший підприємець - Хоменя платить за 1 кв.м 202грн. Певно, що Гонза мала б заплатити за 1 рік 64 640грн, а за 3 роки 193920грн., за умови, що так називаємий рибний павільйон займає саме 320кв.м, а не значно більшу площу.Та навіть за таких обставин тільки на 1 обєкті втрати бюджету склали 168744грн. Це є прямими збитками для власника землі – громади міста. Гроші, які могли б були бути витрачені на соціальні програми, або спрямовані на інші невідкладні потреби міста в угоду окремим особам, які до того ж не здійснюють в них підприємницьку діяльність, а здають їх в оренду, втрачені для міста. Аналогічна ситуація і по земельним ділянкам ПП«Техбудінвест» в Корабельному районі.

Під час моніторингу, були виявлені інші недоліки з боку владних структур, які заважають наповненню бюджету, ставлять перепони суб’єктам господарювання, не вирішують питань економічного розвитку міста.

До них відноситься неприйняття заходів по знесенню незаконно розміщених ТПС на землях міста. Для вирішення цього питання при Миколаївському міськвиконкомі створена комісія з питань упорядкування розміщення об’єктів торгівлі та сфери послуг на території м. Миколаєва. Відповідно до викладок комісії на території міста самовільно встановлено 147 ТПС , заходи по яким не приймаються

Керівник проекту Дзицюк А.М.

Кому: Керівнику управління

земельних ресурсів

Миколаївської міської ради

Морозу О. І.

ГО««Асоціація юристів «Правозахист»

Вих. № 3 від 08.07.16р.

**ЗАПИТ НА ІНФОРМАЦІЮ**

**В**ідповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» прошу надати інформацію про надходження до бюджету за 2015 рік доходів від плати за землю (тимчасове користування, продаж у власність), що знаходиться у комунальній власності , у розрізі по користувачам (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

Відповідь прошу надати протягом п’яти робочих днів на електронну адресу

аlla\_nikol@ mail.ru та в паперовому варіанті.

Прошу надати можливість доступу для ознайомлення з первинними документами, які регулюють земельні відносини (договори, повнота та дисципліна оплати за землю ) з 18 по 23 липня 2016р., про що повідомити мене по телефонам (0512) 58-15-19, моб.067-512-26-52, на електронну пошту alla\_nikol@mail. Ru та в паперовому варіанті на адресу 54003, м.Миколаїв, вул.Московська, 69 оф.18

Голова Асоціації А.М.Дзицюк

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Громадська організація «Асоціація юристів «Правозахист» | | |  |
|  | **54001, м. Миколаїв, вул. Велика Морська, 45**  **тел. 58-15-19, 58—31-16, 067-512-26-52**  **e-mail: alla\_nikol@mail.ru** |  |
|  | | | | |
|  | | | | |

Кому: Керівнику департаменту фінансів

Миколаївської міської ради

Бондаренко В.І.

Від: ГО««Асоціація юристів «Правозахист»

Вих. № 2 від 08.07.16р.

**ЗАПИТ НА ІНФОРМАЦІЮ**

**В**ідповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» прошу надати копію звіту про виконання бюджету за 2015рік.

Відповідь прошу надати протягом п’яти робочих днів на електронну адресу

аlla\_nikol@ mail.ru та в паперовому варіанті.

Прошу звіт в паперовому варіанті поштою не надсилати, а видати нашому представнику на руки. Про готовність звіту в паперовому варіанті прошу повідомити по телефонам:

(0512) 58-15-19, моб.067-512-26-52.

Крім того, прошу надати інформацію про надходження до бюджету за 2015 рік доходів від здавання в користування земельних ділянок, що знаходяться у комунальній власності , у розрізі по користувачам.

Голова Асоціації А.М.Дзицюк

Кому: Виконком Миколаївської міської ради

Від: ГО««Асоціація юристів «Правозахист»

Вих. № 1 від 06.06.16р.

**ЗАПИТ НА ІНФОРМАЦІЮ**

**В**ідповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» прошу надати копію звіту про отримання надходжень до бюджету за 2015рік від здавання в користування земельних ділянок під комерційну діяльність;

прошу надати інформацію по надходженням від здавання в тимчасове користування землі під комерційну діяльність за такою схемою:

користувачі :найменування юридичної особи, ПІБ ФОП , адреса земельної ділянки, її площа, нормативно-грошова оцінка, встановлена орендна плата, фактичне надходження оплати.

Відповідь прошу надати протягом п’яти робочих днів на електронну адресу

alla\_nikol@ mail.ru та в паперовому варіанті на адресу: 54003, м. Миколаїв, вул. Московська, 69\18.

*Примітка. Порушення Закону України "Про доступ до публічної інформації", а саме: необґрунтоване віднесення інформації до інформації з обмеженим доступом, ненадання відповіді на запит на інформацію, ненадання інформації, неправомірна відмова в наданні інформації, несвоєчасне або неповне надання інформації, надання недостовірної інформації, тягне за собою накладення штрафу на посадових осіб від двадцяти п’яти до п’ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Стаття 212/3 КУАП.*

Голова Асоціації А.М.Дзицюк

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Громадська організація «Асоціація юристів «Правозахист» | | |  |
|  | **54001, м. Миколаїв, вул. Велика Морська, 45**  **тел. 58-15-19, 58—31-16, 067-512-26-52**  **e-mail: alla\_nikol@mail.ru** |  |
|  | | | | |
|  | | | | |

Кому: Виконком Миколаївської міської ради

Від: ГО««Асоціація юристів «Правозахист»

Вих. № 1 від 06.06.16р.

**ЗАПИТ НА ІНФОРМАЦІЮ**

**В**ідповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» прошу надати копію звіту про отримання надходжень до бюджету за 2015рік від здавання в користування земельних ділянок під комерційну діяльність;

прошу надати інформацію по надходженням від здавання в тимчасове користування землі під комерційну діяльність за такою схемою:

користувачі :найменування юридичної особи, ПІБ ФОП , адреса земельної ділянки, її площа, нормативно-грошова оцінка, встановлена орендна плата, фактичне надходження оплати.

Відповідь прошу надати протягом п’яти робочих днів на електронну адресу

alla\_nikol@ mail.ru та в паперовому варіанті на адресу: 54003, м. Миколаїв, вул. Московська, 69\18.

*Примітка. Порушення Закону України "Про доступ до публічної інформації", а саме: необґрунтоване віднесення інформації до інформації з обмеженим доступом, ненадання відповіді на запит на інформацію, ненадання інформації, неправомірна відмова в наданні інформації, несвоєчасне або неповне надання інформації, надання недостовірної інформації, тягне за собою накладення штрафу на посадових осіб від двадцяти п’яти до п’ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Стаття 212/3 КУАП.*

Голова Асоціації А.М.Дзицюк

|  |  |
| --- | --- |
| https://encrypted-tbn3.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTJuc_IKPvrwh8L0TulDkBEurPOznVbJk6WJaTbCA8gxh3KiiGBBA | Код ЄДРПОУ 39144466  М. Миколаїв Велика Морська, 45  Тел. (067) 512-26-52, e-mail: [alla\_nikol@mail.ru](mailto:alla_nikol@mail.ru) |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вих. № 4 від 20.07.2016р.* | Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради |
|  |  |

Інформаційний запит

Відповідно до закону України «Про доступ до публічно інформації» просимо Вас надати наступну інформацію:

1. **Загальну кількість заяв** від суб’єктів господарювання (окремо від фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб) про встановлення *договорів сервітуту земельних* ділянок, з них кількість наданих рекомендаційних висновків Управлінням містобудування та архітектури (кількість погоджених заяв, кількість відмов та з яких підстав). Також просимо зазначити **кількість заяв на продовження договорів сервітуту** та **кількість** заяв, які передбачають **первинне укладення договору.**
2. **Загальну кількість заяв** від суб’єктів господарювання (окремо від фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб) про *надання в оренду земельних ділянок*, з них кількість наданих рекомендаційних висновків Управлянням містобудування та архітектури (кількість погоджених заяв, кількість відмов та з яких підстав ). Також просимо зазначити **кількість заяв на продовження договорів сервітуту** та **кількість** заяв, які передбачають **первинне укладення договору.**

Інформацію просимо надати в розрізі районів міста Миколаєва.

Також просимо надати вищезазначену інформацію окремо за 2015 та 2016 рік в розрізі районів міста Миколаєва.

Відповідь просимо надіслати за адресою: 54003 вул.. Московська, 69, офіс 18. та на електронну адресу: [alla\_nikol@mail.ru](mailto:alla_nikol@mail.ru) у строк, передбачений законом України «Про доступ до публічної інформації.

Голова асоціації \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. Дзицюк

|  |  |
| --- | --- |
| https://encrypted-tbn3.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTJuc_IKPvrwh8L0TulDkBEurPOznVbJk6WJaTbCA8gxh3KiiGBBA | Код ЄДРПОУ 39144466  М. Миколаїв Велика Морська, 45  Тел. (067) 512-26-52, e-mail: [alla\_nikol@mail.ru](mailto:alla_nikol@mail.ru) |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вих. № 5 від 20.07.2016р.* | Управління земельних ресурсів Миколаївської міської ради |
|  |  |

Інформаційний запит

Відповідно до закону України «Про доступ до публічно інформації» просимо Вас надати наступну інформацію:

1. Загальну кількість договорів оренди земельних ділянок, укладених з суб’єктами господарювання (окремо фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб), з них - кількість діючих договорів, кількість припинених, та кількість зареєстрованих заяв на продовження договорів оренди.
2. Загальну кількість договорів строкового сервітуту земельних ділянок, укладених з суб’єктами господарювання (окремо фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб), з них - кількість діючих договорів, кількість припинених, та кількість зареєстрованих заяв на продовження.

У випадку відмови про укладення вищезазначених договорів просимо вказати підстави з яких надано відмову.

Інформацію просимо надати в розрізі районів міста Миколаєва.

Також просимо надати вищезазначену інформацію окремо за 2015 та 2016 рік в розрізі районів міста Миколаєва.

Відповідь просимо надіслати за адресою: 54003 вул.. Московська, 69, офіс 18. та на електронну адресу: [alla\_nikol@mail.ru](mailto:alla_nikol@mail.ru) у строк, передбачений законом України «Про доступ до публічної інформації.

Голова асоціації \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. Дзицюк

|  |  |
| --- | --- |
| https://encrypted-tbn3.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTJuc_IKPvrwh8L0TulDkBEurPOznVbJk6WJaTbCA8gxh3KiiGBBA | Код ЄДРПОУ 39144466  М. Миколаїв Велика Морська, 45  Тел. (067) 512-26-52, e-mail: [alla\_nikol@mail.ru](mailto:alla_nikol@mail.ru) |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вих. № 6 від 20.07.2016р.* | Заступнику Миколаївського міського голови  Гайдаржи В. В. |
|  |  |

Інформаційний запит

Відповідно до закону України «Про доступ до публічно інформації» просимо Вас надати наступну інформацію:

1. Загальну кількість заяв від суб’єктів господарювання (окремо від фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб) про встановлення договорів сервітуту земельних ділянок, з них кількість погоджених заступником міського та кількість відмов.
2. Загальну кількість заяв від суб’єктів господарювання (окремо від фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб) про надання в оренду земельних ділянок, з них кількість погоджених та кількість відмов.

Інформацію просимо надати в розрізі районів міста.

Відповідь просимо надіслати за адресою: 54003 вул.. Московська, 69, офіс 18. та на електронну адресу: [alla\_nikol@mail.ru](mailto:alla_nikol@mail.ru) у строк, передбачений законом України «Про доступ до публічної інформації.

Голова асоціації \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. Дзицюк

|  |  |
| --- | --- |
| https://encrypted-tbn3.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTJuc_IKPvrwh8L0TulDkBEurPOznVbJk6WJaTbCA8gxh3KiiGBBA | Код ЄДРПОУ 39144466  М. Миколаїв Велика Морська, 45  Тел. (067) 512-26-52, e-mail: [alla\_nikol@mail.ru](mailto:alla_nikol@mail.ru) |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вих. № 7 від 20.07.2016р.* | Миколаївська міська рада |
|  |  |

Інформаційний запит

Відповідно до закону України «Про доступ до публічно інформації» просимо Вас надати наступну інформацію:

**Чи були затверджені та оприлюднені (вказати дату і ЗМІ, яким опубліковано додатки) наступні додатки до рішення № 3/40 від 2011-01-27 *«Про затвердження нормативної грошової оцінки земель міста Миколаєва»:***

-схема економіко-планувального зонування;

-схема інженерно-геологічних та інженерно-інфраструктурних локальних факторів;

-схема функціонально-планувальних, історико-культурних та природно-ландшафтних локальних факторів.

Відповідь просимо надіслати за адресою: 54003 вул.. Московська, 69, офіс 18. та на електронну адресу: [alla\_nikol@mail.ru](mailto:alla_nikol@mail.ru) у строк, передбачений законом України «Про доступ до публічної інформації.

Голова асоціації \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. Дзицюк

Презентація: