|  |  |
| --- | --- |
| **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. № 13 від 05.01.17р.  **Миколаївському міському голові**

**Сєнкевичу О.Ф.**

**Шановний Олекасандре Фдоровичу!**

На протязі травня-листопада 2016року Громадська організація «Асоціація юристів «Правозахист» проводила дослідження в рамках проекту «Громадськість м.Миколаєва за чесність і прозорість в земельних відносинах» . Проект реалізується при підтримці Фонду розвитку м.Миколаєва в рамках проекту «Місцеві бюджети під контроль громадськості» при підтримці NED.

В процесі роботи над проектом проведені дослідження дохідної частини бюджету в частині надходжень за користування землею, нормативно-правових актів Миколаївської міськради, які регулюють земельні відносини, договори на користування землею під об’єктами нерухомості, стаціонарними та пересувними тимчасовими спорудами, інформацію фіскальної служби, тощо.

Метою дослідження стали наступні питання:

1.Чи є прозорими і чіткими земельні відносини між бізнесом і владою?

2.Якими повиннібути нормативно-правові акти по регулюванню земельних відносин?

3.Як органи місцевого самоврядування контролюють поступлення в бюджет плати за землю?

4.Хто і що сприяє недоотриманню бюджетом коштів за користування землею?

Ці та інші питання обговорені на круглому столі за участю представників бізнесу, міської ради, ЗМІ в бізнес-центрі «Олександрівський» в кінці листопада 2016р.

Учасники круглого столу погодились з висновками дослідження та вирішили після додаткових консультацій з бізнесом і громадськістю направити Миколаївському міському голові рекомендації щодо внесення змін до НПА Миколаївської міськради, які регулюють земельні відносини, наведення порядку в наданні дозволів, організації контролю за належним виконанням договорів, тощо Протягом багатьох років земельні відносини між бізнесом і владою є найбільш корумпованою і закритою сферою. І якщо громадськість і журналісти періодично проводять дослідження в частині маніпуляцій з землею з боку депутатів , то ніхто ніколи не піднімав питання, а скільки ж коштів отримує бюджет міста за надання землі в користування, як платять користувачі, які розцінки для бізнесу, тобто що має громада за свою землю. Ці і інші питання стали об’єктом дослідження асоціації юристів «Правозахист», які ми доводимо до Вашого відома.

Згідно з даними звіту міської ради про надходження до бюджету від надання 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.

На 01.01.2016р. за даними фіскальної служби Миколаївської області рахується заборгованість по оплаті за землю з боку юридичних осіб в сумі **16 000 000грн**. Ця сума не є остаточною, так як фіскальна служба рахує борги,які виникають на підставі поданих декларацій, але не може відслідковувати борги осіб, які користуються землею міста, але декларації не подають і за землю не платять.

Заборгованість міською радою не аналізується, заходи по її стягненню не здійснюються. На запити про надання інформації щодо поступлень до бюджету і заборгованості по платі за землю, отримана відповідь від директора Департаменту фінансів міської ради і від заступника міського голови Гайдаржи, які повідомили, що контроль за надходженнями здійснює податкова служба, а міська рада такої інформації не має .

Як на наш погляд, звучить цинічно. Виходить, громада довірила розпорядження землею міській раді, платить немалі кошти на утримання апарату чиновників і розраховує на їх високоякісну роботу, а натомість ми отримує відписки, що міська рада цими питаннями не опікується. При такому відношенні, нікого не повинен дивувати стан справ з благоустроєм - будемо і далі жити в занедбаному місті із майже зруйнованою системою водовідведення , вбивати транспорт і ламати ноги на наших дорогах, мати найбільш слабкі соціальні програми.

А для чого тоді громаді армія чиновників і депутатів, які тільки ділять наш бюджет під себе?

А щодо боржників, то здебільшого це ті ж самі «керувачі» , або наближені до них особи: почувають себе доволі вільно,за землю не платять, за наявності значних боргів за землю продають нерухоме майно, під яке укладався договір оренди земельної ділянки, при цьому з своїх доходів від продажу майна борги за землю не сплачують, бо ніхто не потурбувався стягнути їх в судовому порядку.

Таким прикладом може слугувати ситуація з ТОВ «Аврора і Ко», у якого в оренді знаходилась земельна ділянка за адресою пр-т Центральний, 93в (Дормашина). Заборгованість по платі за землю складала 1 190 000. В засновниках товариства рахувався близький товариш бувшого губернатора області Мерікова В. , а директором а-його бувший позаштатний радник .

Нерухоме майно Товариство продало, чималі гроші від продажу отримало, місту ні копійки не заплатило, а новий власник договір оренди земельної ділянки не укладає і продовжує безкоштовно користуватись землею громади та ще й вимагає змінення її цільового призначення. В такому разі, якщо у юридичної особи немає правоустановчих документів на землю, то земельна ділянка вважається вільною і її можна надати в оренду бажаючим, які готові за неї платити. Земля знаходиться в центрі міста і ніхто не відмовиться отримати її в своє користування.

Інша проблема з заборгованістю по оплаті за землю полягає в неправомірних діях виконкому та депутатського корпусу. Протягом 10 місяців у 2016році депутати не розглядали питання подовження оренди земельних ділянок під стаціонарними комерційними спорудами. За цей час бюджет міста втратив 3 400 000грн. Від одного до двох років виконкомом міської ради розглядаються заяви про подовження договорів сервітуту для тимчасових пересувних споруд. Вибірковим моніторингом встановлено втрати бюджету більше 1 млн.грн. Всього ж таких договорів рахується 293, з них по 186 на час проведення моніторингу рішення не було прийнято.

Крім того, невиправдані збитки також утворились внаслідок:

1) визначення нормативно-грошової оцінки для договорів сервітуту комерційними підприємствами, які мали програму визначення нормативно-грошової оцінки землі і які не несуть відповідальності за її правильне і об’єктивне визначення, тому достовірність розміру оплати за землю у договорах сервітуту викликає сумніви. Підтвердженням цьому є неоднаковий розмір плати за землю в одних і тих же місцях ( 79грн. -84грн. за 1 кв.м для Пелипаса та інших, які пов’язані з ним родинними або партнерськими зв’язками, або з депутатами міської ради та 204-224грн. за 1 кв.м для всіх інших).

Завдяки безконтрольності з боку відповідних служб міської ради , фактичне використання землі значно перевищує розміри земельних ділянок, визначених в рішеннях міської ради.

Інша проблема полягає в самовільному розміщенні на землях міста торгових споруд. За даними комісії по знесенню самовільно встановлених торгових об’єктів налічується 185, насправді таких об’єктів значно більше. . Вибіркова перевірка показала, що самовільно розташованих ТС значно більше,ніж рахується за даними комісії.

Для об’єктивного визначення самовільних споруд , повинна бути проведена інвентаризація за участю бізнесу і громадськості, тому що легальний бізнес найбільш зацікавлений у вирішенні цієї проблеми, бо створює для нього неконкурентні умови .

Багато претензій у бізнесу є і до управління архітектури і містобудування.

По-перше строки розгляду заяв на продовження договорів оренди/сервітут необґрунтовано завищені.

По-друге, відсутня комплексна схема розміщення тимчасових споруд.

Тому відмова в продовженні договорів на користування землею з підстави «не передбачено комплексною схемою» наводить на думку, що мотивація управління архітектурою була недостатньою.

Інша проблема полягає в тому, що і в управлінні архітектури і в постійній профільній депутатській комісії при наданні висновків на подовження договорів користування землею, допускаються порушення вимог чинного законодавства, порушуються принципи рівності всіх перед законом.

Наприклад, на вул. Будьоного, 1в розташовано комплекс торгових павільйонів, який знаходиться у власності 18 СПД.

Всі павільйони розташовані на одному фундаменті, знаходяться під одним дахом і мають між собою спільні стіни, їх не можна і відокремити одне від одного, земельна ділянка знаходиться у їх спільному користуванні. При цьому, моніторинг договорів показав, що тільки 5 підприємців отримали подовження договорів на 10 років- до 2021-2025 років, всім іншим в листопаді 2016р. договори подовжено всього на 1 рік.

Така ж ситуація і по спорудам які розташовані в межах кварталу. Одному дається дозвіл на 1 рік, іншому на 3-10років. Мабуть доцільним було б такі дозволи надавати всім користувача на один проміжок часу. До управління архітектури також є питання, чому одним СПД дозволяється стояти на комунікаціях , а іншим відмовляється.

Звісно в рамках проекту зробити повний моніторинг не представляється можливим, але можливо окреслити коло проблем, над усуненням яких міська рада і її виконавчі органи повинні працювати, та інформувати громаду про виконання наших пропозицій.

За результатами круглого столу прийнято резолюцію та рекомендації для міської ради щодо наведення порядку в оплаті за землю.

На підставі наведеного, прошу розглянути ситуацію, яка склалась у сфері земельних відносин, та про прийняті заходи повідомити ГО «Асоціація юристів «Правозахист» за адресою м.Миколаїв, вул. Московська, 69, оф.18., яка буде розглянута на наступному засіданні круглого столу в січні 2017р.

Додатки: Резолюція і рекомендації круглого столу 22.11.2016р.

Голова Асоціації юристів «Правозахист» А.М.Дзицюк

РЕЗОЛЮЦІЯ

круглого столу «Громадськість м.Миколаєва за чесність

і прозорість в земельних відносинах» .

м.Миколаїв 22.11.2016р.

Ми, учасники круглого столу відзначаємо, що земельні відносини в м.Миколаєві є найбільш корумпованими. Нормативно-правові акти міської ради, які призвані ці відносини належним чином врегулювати, не виконують своєї функції, є непрозорими, нечіткими, не визначають відповідальності чиновників за неправомірні дії, сприяють корупції.

Якщо не має чітких правил, то і всі інші питання вирішувати ефективно не представляється можливим. Тому спостерігаються негативні явища з наповненням бюджету і дисципліною платежів. Заборгованість із сплати за користування землею зростає з кожним роком, в органах місцевого самоврядування відсутній однозначний підхід до надання в користування земельних ділянок , контроль за використанням землі не здійснюється, заборгованість не аналізується і заходи по її ліквідації не приймаються, депутати дозволяють собі на протязі значного проміжку часу ( до 10 місяців) не розглядати питання подовження договорів оренди землі , від 1 до 2 років не розглядається подовження договорів сервітуту виконкомом міської ради, що спричиняє бюджету великі збитки та інші .

Для виправлення ситуації на сьогоднішній день потребується застосування невідкладних заходів. Ці заходи сформовані в Рекомендаціях круглого столу.

**Учасники круглого столу схвалюють Рекомендації для влади по усуненню недоліків в земельних відносинах та приймають рішення:**

направити зазначені Рекомендації міському голові для їх подальшої реалізації. По результатам виконання Резолюції круглого столу , заслухати міського голову, керівників земельного управління, управління архітектури і містобудування, депутатів міської ради на наступному засіданні круглого столу.

**Вважаємо доцільним** окремо відзначити, що профільна депутатська комісія з питань архітектури, будівництва та регулювання земельних відносин не виконує покладених на неї завдань, ускладнює дозвільну процедуру та сприяє створенню корупційних схем.

Рекомендації додаються.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

круглого столу від 22.11.2016р.

ГО «Асоціація юристів «Правозахист» в рамках проекту «Громадська дія проти корупції» за підтримки Фонду розвитку м.Миколаєва та NED (м. Вашингтон, США) провела дослідження повноти і дисципліни грошових надходжень до міського бюджету від користування землею.

Для досягнення поставлених завдань було проведено моніторинг нормативних актів, які регулюють відносини у сфері надання в користування земельних ділянок і підготовлені наступні рекомендації..

Нормативні акти: *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»*.

Приймаючи до уваги, що зазначені нормативно-правові акти, 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, пропонуємо використати в практичній роботі рекомендації, які на думку бізнесу, спроможні усунути зазначені недоліки.

**Рекомендації.**

**I. Щодо внесення змін до НПА**

- Провести інвентаризацію земельних ділянок. Створити єдиний електронний реєстр вільних та зайнятих земельних ділянок і забезпечити публічний доступ до цієї інформації на сайті міської ради.

- Прискорити виготовлення комплексної схеми розміщення тимчасових (пересувних і стаціонарних споруд) і надавати в користування земельні ділянки виключно на підставі цієї схеми і архітипів.

- Створити поквартальні плани розміщення ТС. Дозволи на надання в користування земельних ділянок під комерційні об’єкти або їх подовження в рамках кварталу надавати

всім користувачам на один і той же строк.

- Визначити єдину процедуру оформлення прав на розміщення як стаціонарних так і пересувних ТС. Відмінності будуть мати місце тільки у суттєвих питаннях коли це продиктовано вимогами загальнодержавних актів законодавства.

- Не можна встановлювати особливий режим надання земельних ділянок для розміщення торгових об’єктів з продажу скретч-карток, бо вони відносяться до тимчасових пересувних споруд і повинні керуватись НПА стосовно пересувних тимчасових споруд.

- Заборонити 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, що сприятиме спрощенню і скороченню дозвільних процедур.

- Розглянути питання щодо скорочення розгляду заяв/звернень та застосування принципу мовчазної згоди, тобто необґрунтоване ненадання відповіді/непогодження документу в установлені строки вважається згодою.

- Застосовувати принцип законності та обґрунтованості 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.

- Встановити відповідальність посадових осіб за порушення строків та необґрунтованість висновків/погоджень.

- Інформувати 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.

**Окремо відзначаємо :** профільна депутатська комісія з питань архітектури, будівництва та регулювання земельних відносин ускладнює дозвільну процедуру, затягує на місяці видання висновку щодо попереднього погодження на збір матеріалів стосовно надання земельної ділянки та виготовлення проекту, безпідставно відмовляє в наданні відповідних погоджень, створює корупційні схеми.

**2. Рекомендації щодо збільшення доходної частини міського бюджету**

- Проаналізувати заборгованість перед бюджетом по оплаті за землю та прийняти необхідні заходи по її ліквідації .

- Проаналізувати систему подовження договорів оренди і сервітуту для розміщення, об’єктів підприємницької діяльності ( строки розгляду поданих заяв, обґрунтованість і своєчасність надання висновків управління архітектури, профільної депутатської комісії), розмір збитків бюджету в результаті несвоєчасного прийняття рішень органами місцевого самоврядування.

- Навести порядок в наданні дозволів для розміщення тимчасових пересувних споруд, з метою звільнити місто від захаращення будками, трейлерами і іншими спорудам, які негативно впливають на зовнішній вигляд міста та заважають розробці туристичних маршрутів в Миколаєві. Для надання таких дозволів слід об’являти конкурси на найбільш креативні пропозиції (проекти) тимчасових пересувних споруд, які будуть прикрашати місто.

- Перевірити тимчасові стаціонарні та пересувні споруди на предмет відповідності розмірів площ земельних ділянок, які зазначені в рішеннях міської ради/ виконкому фактично займаним площам та прийняти заходи про впорядкування оплати.

- Проінвентаризувати з участю громадськості та бізнесу самовільно встановлені торгові об’єкти з метою отримання об’єктивної інформації та звільнення земельних ділянок від несанкціонованого розміщення на них торгових об’єктів .

- Внести зміни до рішень міської ради стосовно надання дозволів на подовження договорів оренди земельних ділянок під об’єктами нерухомого майна на 10 і більше років.

За результатами здійснених заходів притягнути до відповідальності посадових осіб міської ради, винних в несвоєчасному розгляді заяв про відведення/подовження земельних ділянок під комерційні об’єкти .