



Прокуратура України

## ПРОКУРАТУРА МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

вул. Спаська, 28, м. Миколаїв, 54030

тел. факс: 47-25-11

15.07.2014 № 05/3-626 вих-14

Голові  
Миколаївської обласної  
державної адміністрації  
Романчуку М.П.

### ІНФОРМАЦІЯ

**про стан законності у сфері земельних відносин та вжиті органами прокуратури заходи щодо її зміцнення**

З урахування організаційно-розпорядчих документів Генерального прокурора України, якими захист інтересів громадян і держави у сфері земельних відносин визначено пріоритетним напрямом прокурорської діяльності, органами прокуратури області вжито заходів до активізації роботи у цій сфері.

У поточному році прокурорами проведено результативні перевірки з актуальних для області питань, а саме додержання законодавства при використанні земель рекреаційного, сільськогосподарського призначення, природно-заповідного, водного та лісового фондів, житлової і громадської забудови, з питань плати за землю, тощо.

За їх наслідками розпочато 16 кримінальних проваджень, із вжиттям заходів розглянуто 168 подань, за якими відшкодовано 24,5 млн.грн., у тому числі 724 тис.грн. до бюджету, до відповідальності притягнуто 96 посадових осіб органів влади, самоврядування та контролю, пред'явлено позови на суму 90,7 млн.грн., задоволено на 24 млн.грн., реально виконано на 34 млн.грн. У провадженні судів перебувають позови щодо земель площею 970 га.

Вжитими заходами наглядового та представницького характеру державі та територіальним громадам реально повернуто 3421 га земель різних категорій вартістю понад 57 млн.грн. та попереджено незаконне надання ще 5721 га вартістю 36 млн.грн.

Однак, не зважаючи на вжиті заходи, порушення земельного законодавства продовжують мати місце.

Як свідчать результати проведених прокурорами перевірок, порушення допускаються в більшості випадків саме органами влади та місцевого самоврядування при прийнятті рішень про надання земель.

Одним з чинників, що сприяє вчиненню порушень земельного законодавства є **незавершеність інвентаризації земель**.

Зокрема, починаючи з 1991 року проінвентаризовано лише дві третини земель населених пунктів, у 761 з них не встановлені межі. Унаслідок цього приймаються незаконні рішення щодо відведення земель з перевищенням наданих законом повноважень.

*Так, за поданням прокуратури області скасовано незаконне рішення Мішково-Погорілівської сільської ради Жовтневого району про надання громадянину у власність земельної ділянки, яка розташована за межами населеного пункту та перебуває у віданні органів виконавчої влади.*

*За аналогічним поданням прокурора Врадіївського району головою обласної державної адміністрації скасовані незаконні розпорядження місцевої адміністрації щодо відведення земельних ділянок площею 157 га, які входять у межі населених пунктів та відповідно відносяться до земель комунальної власності.*

У зв'язку з відсутністю встановлених меж прибережних захисних смуг уздовж **Чорного моря, лиманів та річок, лісів та об'єктів природно-заповідного фонду**, ці привабливі землі незаконно відводяться для будівництва особняків і комерційних об'єктів.

В першу чергу це стосується **узбережжя Чорного моря**, де замість розвитку та збереження курортів посадовці продовжують приймати незаконні рішення про надання земель для цілей, які не мають жодного відношення до рекреаційної діяльності.

*До прикладу, Коблівською сільською радою передано у власність громадянці 17 соток земель для ведення особистого селянського господарства. Проте ділянка фактично знаходиться прямо на пляжі Чорного моря, де самовільно збудовано розважальний комплекс. За цим фактом розпочато кримінальне провадження.*

Унаслідок таких дій пляжні зони переповнені як капітальними, так і тимчасовими комерційними спорудами, які перешкоджають вільному доступу громадян до узбережжя моря та не сприяють збереженню природних ресурсів і лікувальних факторів рекреаційних зон області.

*Наприклад, у квітні поточного року судами задоволені позови прокуратури області про визнання незаконними рішень Коблівської сільської ради та Березанської райдержадміністрації, якими відповідно передано Мушинській В.К. в оренду та у власність загалом більше ніж пів гектара пляжної зони Чорного моря. Зазначену громадянку зобов'язано повернути землі територіальній громаді.*

Продовжуються порушення при розпорядженні пляжними зонами і у поточному році.

Зокрема, між КП «Очаківська комунальна служба благоустрою» та приватним підприємством «ПП-Груп» укладено незаконну угоду про нібито сумісне утримання об'єкту благоустрою, якою фактично останньому передано для комерційних цілей територію Очаківського міського пляжу площею 1,6 га, вартістю близько 2 млн.грн.

*З метою визнання недійсним вказаного договору та повернення пляжу громаді у червні 2014 року міжрайонною прокуратурою до суду пред'явлено позов, який наразі перебуває на розгляді.*

Водночас, необхідність проведення робіт по встановленню меж прибережних захисних смуг вздовж Чорного моря з 1990-х років постійно передбачалась як загальнодержавними програмами охорони довкілля, у тому числі Загальнодержавною програмою охорони та відтворення довкілля Азовського та Чорного морів, затвердженої Законом України від 22.03.2001, так і обласними (діюча Програма охорони довкілля та раціонального природокористування області на 2011-2015 роки).

Органи прокуратури області неодноразово звертали увагу керівництва області, органів державного контролю на ці порушення законодавства та необхідність встановлення прибережних захисних смуг.

Проте, жодних реальних дій по їх встановленню не вжито. Хоча за даними ДП «Миколаївський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», орієнтовна вартість робіт з розробки проектів землеустрою щодо встановлення прибережних захисних смуг Чорного моря загалом по області складає лише 322 тис.грн.

Здійснювалось реагування на факти порушення землекористувачами умов договорів оренди землі при використанні та забудові земель зазначеної категорії.

*Так, на наданій приватному підприємцю Бубко О.Г. ділянці площею 0,6 га для благоустрою пляжної зони у мікрорайоні «Намив», останнім самочинно збудовано капітальний двоповерховий будинок.*

*За позовом прокурора Заводського району міста Миколаєва рішенням суду указаний договір оренди достроково розірвано та зобов'язано Бубко О.Г. звільнити земельну ділянку, шляхом знесення самочинно збудованої споруди. На цей час рішення суду реально виконано, ділянку повернуто громаді.*

**Незаконно виводяться з державної власності інші землі водного фонду та водні об'єкти.**

*Так, за позовом заступника прокурора області Снігурівським районним судом визнано незаконним і скасовано розпорядження місцевої райдержадміністрації, на підставі якого громадянину безоплатно передано у приватну власність земельну ділянку водного фонду (ставок) площею 1,7 га для рибогосподарських потреб та визнано недійсним відповідний державний акт на право власності на вказану ділянку.*

За втручання прокуратури області рішення суду реально виконано – за актом приймання-передачі від 20.05.2014 ділянку повернуто державі в особі місцевої адміністрації.

Аналогічні порушення допускаються **при використанні земель природно-заповідного фонду**, збереження яких є актуальним для області.

*Так, Покровською сільською радою Очаківського району у поточному році прийняті рішення про продаж права оренди двох земельних ділянок площею 0,25 га на території РЛП «Кінбурнська коса» для розміщення стоянок маломірних суден та затверджено відповідні проекти їх відведення.*

Зазначені рішення прийнято за відсутності позитивних висновків управління екології та природних ресурсів облдержадміністрації та відділу

містобудування, архітектури, будівництва та житлово-комунального господарства Очаківської адміністрації, та з порушенням порядку формування та державної реєстрації земельних ділянок.

З метою визнання незаконними та скасування вказаних рішень сільської ради прокуратурою області до суду пред'явлено позов, який наразі перебуває на розгляді.

Ці землі забудовуються комерційними структурами без будь-якої дозвільної документації, з порушенням їх цільового призначення на них розміщуються торговельні павільйони, кіоски, лотки, альтанки. Їх демонтаж проводиться, як правило, тільки за втручання прокурорів.

Так, на території парку «Флотський бульвар» (верхня набережна річки Інгул) суб'єктами господарювання без будь-якої дозвільної документації розміщено ряд торговельних павільйонів із металевих та дерев'яних конструкцій, кіоски, лотки, літні майданчики, які перешкоджають належному відпочинку громадян.

Лише за поданнями прокурорів у поточному році демонтовано більше 70 таких споруд на території міста, у тому числі в межах парків і скверів, та до дисциплінарної відповідальності притягнуто 4 посадовців місцевих адміністрацій.

**Не забезпечено належний контроль за збереженням лісових земель з боку органів лісової охорони.** Зволікання державних лісгосподарських підприємств з оформленням державних актів і встановленням їх меж в натурі має негативні наслідки, які призводять до незаконного вилучення земель лісового фонду, зміни їх цільового призначення.

При цьому незаконні оборудки з лісовими ділянками вчинюються саме посадовими особами державної лісової охорони.

Так, наприкінці 2013 року прокуратурою міста Миколаєва розпочато 3 кримінальні провадження за фактами зловживань з боку посадових осіб ДП «Миколаївське лісове господарство», які призвели до незаконного відведення у приватну власність земель державного лісового фонду України у сосновому гаю «Маяк» загальною площею 3 га вартістю 3,7 млн.грн.

З метою повернення цих земель лісового фонду державі у поточному році прокурорами Ленінського та Корабельного районів міста Миколаєва пред'явлено 10 позовів, які перебувають на розгляді у Корабельному районному суді міста Миколаєва.

У квітні поточного року прокурором Єланецького району розпочато кримінальне провадження за ч.1 ст.364 КК України за фактом незаконної передачі керівником ДП «Єланецьке лісове господарство» земельної ділянки лісового фонду площею майже 12 га для ведення товарного сільгоспвиробництва, чим завдано шкоду в сумі 71 тис.грн. На цей час директору державного підприємства Сірику А.А. оголошено про підозру.

Через відсутність меж пам'яток історії, археології **незаконно вилучаються землі історико-культурного призначення**, що призводить до знищення культурної спадщини.

Так, за втручання Миколаївського міжрайонного прокурора з нагляду за додержанням законів у природоохоронній сфері у поточному році реально

виконано 7 рішень судів, якими скасовано незаконні розпорядження Миколаївської та Березнегуватської райдержадміністрацій щодо надання у власність громадянам земель загальною площею 52 га вартістю майже 600 тис.грн., на яких розташовано курганні групи.

Особливої гостроти останнім часом набули питання законності **використання земель сільськогосподарського призначення**, які займають 2055 тис.га або 83% від земельного фонду області. При розпорядженні ними допускаються численні порушення законодавства.

Зокрема ці землі надаються за відсутності розроблених та затверджених проектів землеустрою. Такі випадки зафіксовані прокурорами майже у всіх районах нашої області.

*Наприклад, за поданнями прокурорів Березнегуватського, Снігурівського району та Вознесенського міжрайонного у березні-травні поточного року за актами приймання-передачі реально повернуто державі понад 2,6 тис.га земель сільгосппризначення, які незаконно надані районними державними адміністраціями сільгоспвиробникам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва за відсутності розробленої, погодженої і затвердженої документації із землеустрою.*

Крім того, при передачі земель у такий спосіб місцеві адміністрації не контролюють стан їх фактичного використання.

*Так, головою Єланецької адміністрації у квітні 2014 року укладено із ПСП «Агрофірма «Авангард» тимчасовий договір, на підставі якого останньому надано в оренду 280 га пасовищ для сінокосіння та випасання худоби. При цьому розмір орендної плати визначено виходячи з вартості пасовищ, розмір яких в 4-5 разів менше ніж орні землі.*

Водночас, проведеною прокурором району перевіркою встановлено, що частина цих пасовищ площею 38 га фактично використовується підприємством «Агрофірма «Авангард», як рілля. Такі дії призводять як до виснаження земель, так і до неотримання належних платежів за їх використання.

Окремі посадовці передавали комерційним структурам землі сільськогосподарського призначення взагалі не будучи їх розпорядниками.

*Так, прокурором Врадіївського району розпочато кримінальне провадження відносно головного лікаря районної центральної лікарні та начальника відділу освіти райдержадміністрації, які не маючи жодних правовстановлюючих документів на землю уклали з приватним підприємством «Каро» договори про спільний обробіток та за актами приймання-передачі надали цьому підприємству 109 га сільськогосподарських угідь, які окрім іншого знаходяться в межах населених пунктів та перебувають у комунальній власності. Досудове розслідування триває.*

Виявлені порушення при наданні сільськогосподарських угідь для ведення фермерського господарства.

*Так, Снігурівською адміністрацією громадянці Вірменії передано в оренду 96 га для ведення фермерського господарства. Хоча право на створення фермерського господарства мають виключно громадяни України.*

За позовом прокурора району договір оренди визнано недійсним, земельну ділянку у поточному році реально повернуто державі.

Окрім того, у травні-червні прокурорами Жовтневого та Березанського районів розпочаті кримінальні провадження відносно голів фермерських господарств, які з метою незаконного отримання у приватну власність земель включили до складу членів господарств осіб, які не є їх членами сім'ї або близькими родичами. Одне провадження наразі скеровано до суду.

Вживались заходи до повернення державі земель вказаної категорії у зв'язку з їх нецільовим використанням.

*Так, реально виконано постановлене за позовом заступника прокурора області судові рішення про розірвання договорів оренди у зв'язку з нецільовим використанням орендарем земельних ділянок сільгосппризначення площею 77 га на території Новоодеського району, наданих для сінокосіння та випасання худоби, які фактично використовувались для товарного сільгоспвиробництва. За актом приймання-передачі землі повернуто державі.*

Виявлені органами прокуратури області численні **порушення земельного законодавства залишалися поза увагою контролюючих органів**, насамперед підрозділу Державної інспекції сільського господарства в області, яким не забезпечено належний державний контроль за використанням та охороною земель.

Зокрема, за 6 місяців поточного року до органів прокуратури області інспекцією направлено лише 7 клопотань про вжиття заходів реагування до усунення порушень при використанні земель загальною площею 83 га, з яких лише 3 порушення виявлені у поточному році.

При цьому Державна інспекція сільського господарства в області взагалі самоусунулась від виконання обов'язків щодо здійснення державного нагляду за дотриманням вимог земельного законодавства органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування при розпорядженні земельними ділянками.

Зокрема упродовж поточного року інспекцією не направлено до органів прокуратури жодного клопотання про скасування незаконних рішень органів влади.

Разом з тим, прокурорами у 2014 році виявлено понад 200 незаконних рішень та порушень законодавства на землях загальною площею близько 8,5 тис.га.

Держсільгоспінспекцією в області продовжують допускатися випадки несвоєчасного або взагалі невиконання законних вимог прокурорів про проведення перевірок та вжиття заходів до усунення порушень закону. Як наслідок, винні особи уникають встановленої відповідальності.

*Зокрема, наприкінці травня прокурором Владіївського району розпочато кримінальне провадження за ознаками злочину, передбаченого ч.1 ст.367 КК України за фактом тривалого не реагування посадовими особами інспекції на наявні порушення закону при використанні на території Владіївського району земель сільгосппризначення площею більше 250 га. Слідство триває.*

Не відповідає вимогам сьогодення стан здійснення державного контролю за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель, насамперед при використанні рекреаційних території узбережжя Чорного моря, інших водних об'єктів та земель природно-заповідного фонду.

Зокрема, у поточному році **Державною екологічною інспекцією Північно – Західного регіону Чорного моря** не виявлено жодного порушення вимог законодавства при використанні земель в межах прибережної захисної смуги Чорного моря та лиманів на території області, а **Державною екологічною інспекцією в області** здійснювалось реагування лише на дріб'язкові порушення такі, як невжиття заходів по боротьбі з бур'янами.

Водночас, як вже відмічалось, пляжні зони Чорного моря, парки та сквери у місті Миколаєві переповнені незаконно розміщеними комерційними об'єктами (торгівельні павільйони, кіоски, літні майданчики), що суперечить цільовому призначенню цих територій.

Прийняття органами влади та самоврядування незаконних рішень про надання земель державної і комунальної власності **відбувається за мовчазної згоди територіальних підрозділів Держземагентства в області**, які ще на стадії погодження проектів землеустрою та державної реєстрації земельних ділянок повинні перевіряти їх на предмет відповідності вимогам законодавства.

Замість відмови в реєстрації ділянок та ініціювання питання щодо скасування незаконних рішень, посадовці Держземагентства незаконно погоджують проекти відведення, що створює передумови для протиправного вибуття земель із державної або комунальної власності.

Виявлено факти незаконної реєстрації органами Держземагентства в області земельних ділянок за відсутності погоджених у встановленому законом порядку проектів землеустрою.

*Так, державним кадастровим реєстратором відділу Держземагентства у Жовтневому районі на підставі проекту землеустрою щодо відведення громадянину у власність земельної ділянки, здійснено її державну реєстрацію за відсутності позитивного висновку відділу Держземагентства про погодження цього проекту.*

*Крім цього, вказана земельна ділянка розташована за межами населеного пункту та відноситься до земель державної власності, якими розпоряджаються органи виконавчої влади. Однак, державним реєстратором ці відомості не перевірено та земельну ділянку зареєстровано як землі комунальної форми власності.*

За поданням прокуратури області завідувачому сектору Державного земельного кадастру відділу Держземагентства у Жовтневому районі та керівнику відділу оголошено догани.

Не змінилася на краще ситуація щодо використання земель сільськогосподарського призначення після передачі повноважень по розпорядженню ними органам Держземагентства.

Так, за останні півтора роки Головним управлінням не проведено жодного аукціону щодо продажу прав оренди цих земель, що значно збільшило б надходження коштів до бюджету. Хоча у минулому році проведено інвентаризацію 51 тис.га земель вказаної категорії, під час якої сформовано індивідуально визначені окремі земельні ділянки.

Натомість, всі прийняті накази стосуються передачі земель у поза конкурентному порядку та в окремих випадках з порушеннями законодавства.

*Зокрема встановлено, що колишнім керівником Головного управління наприкінці грудня 2013 року прийнято 4 накази про передачу громадянину в оренду 540 гектарів ріллі для ведення фермерського господарства. Водночас цей громадянин немає досвіду роботи у сільському господарстві або освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі. Наявність цих обставин відповідно до вимог Закону України «Про фермерське господарство» є необхідною передумовою для отримання земель для вказаних цілей.*

Вказані незаконні накази оскаржено прокуратурою області до суду. Розгляд триває.

Останнім часом виявлено непоодинокі факти хабарництва та інших зловживань з боку посадовців органів Держземагентства в області при вирішенні земельних питань.

*Так, у квітні поточного року прокуратурою області направлено до суду обвинувальний акт відносно колишнього першого заступника Головного управління Держземагентства в області щодо вимагання неправомірної винагороди у розмірі 580 тисяч доларів США за надання в оренду земель запасу державної власності.*

*Наприкінці цього ж місяця розпочато кримінальне провадження за фактом отримання начальником управління Держземагентства у Вознесеньському районі неправомірної вигоди у вигляді 30 тис.грн. за сприяння у виділенні земельної ділянки.*

Замість належного державного контролю за дотриманням містобудівного законодавства при відведенні земель до аналогічних фактів хабарництва вдаються й **органи архітектури та містобудування.**

Зокрема, останнім часом розпочаті кримінальні провадження за фактами хабарництва відносно головного архітектора області та архітектора міста Миколаєва.

Актуальним залишається **питання додержання законодавства щодо повноти нарахування та стягнення плати за землю.**

Станом на 01.06.2014 заборгованість економічно активних підприємств по платі за землю в області складає 26 млн.грн.

Найбільша заборгованість рахується по Центральному району міста Миколаєва (6,8 млн.грн.), Заводському (5 млн.грн.), Ленінському (4,2 млн.грн.) та Корабельному районах (1 млн.грн.) Очаківському (1,1 млн.грн.) і Первомайському регіонах (0,95 млн.грн.).

Податкові інспекції звітують про охоплення позовною діяльністю податкового боргу по платі за землю. Однак, така діяльність є неефективною, оскільки на сьогодні через невикористання повноважень, наданих стягувачу Законом України «Про виконавче провадження», невиконаними залишаються рішення судів вказаної категорії на суму понад 20 млн.грн.

Окрім того мають місце факти пред'явлення виконавчих документів до виконання із пропуском встановленого законом строку.

Виявлялися прокурорами факти нежиття органами податкової служби всіх передбачених законом заходів до стягнення боргу. Зокрема мали місце випадки несвоєчасного направлення податкових повідомлень-рішень про нарахування орендної плати платникам податків та застосування штрафних



санкцій за невчасну сплату податкових зобов'язань, пропущення строків звернення до суду.

На усунення цих порушень прокурорами Корабельного, Центрального районів міста Миколаєва та Очаківським міжрайонним прокурором внесено 4 подання до місцевих органів податкової служби, за результатами розгляду яких у поточному році до дисциплінарної відповідальності притягнуто 5 податківців.

Окрім того, ураховуючи, що систематична несплата земельного податку або орендної плати відповідно до вимог статті 141 Земельного кодексу України є підставою припинення права користування земельною ділянкою, органами прокуратури області вжито цивільно-правових заходів щодо розірвання договорів оренди та повернення земельних ділянок державі або громадам.

Так Очаківським міжрайонним прокурором пред'явлено позов до ТОВ «Очаківський цегельний завод» про дострокове розірвання договору оренди у зв'язку з систематичною несплатою орендної плати та повернення громаді земельної ділянки загальною площею 22 га вартістю 16,5 млн.грн.

Зазначений позов господарським судом Миколаївської області задоволено у повному обсязі та за втручання міжрайонного прокурора рішення реально виконано у стислі строки, землі повернуто громаді.

Аналогічні позови заявлено прокурором Новоодеського району щодо повернення земель площею 2 га вартістю 1,9 млн.грн.

**Така ситуація вимагає посилення державного контролю за використанням та охороною земель з боку обласної та місцевих державних адміністрацій, а також спеціально-уповноважених органів державної влади у цій сфері.**

Про вищезазначене інформую в порядку ст.6 Закону України “Про прокуратуру” для відому та вжиття конкретних заходів, спрямованих на забезпечення законності у сфері земельних відносин, додержання прав і свобод громадян та інтересів держави.

**З повагою,**

**Виконувач обов'язків  
прокурора області**



**Р. Забарчук**