

АгроПРО – єдине практичне видання для власників аграрного бізнесу



Стягнення плати за користування земельними ділянками під об'єктами нерухомості комерційного призначення

ОЛЕКСАНДР НОРОЧЕВСЬКИЙ,
АДВОКАТ З ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА, **АВТОР ЖУРНАЛУ «АГРОПРО»**



Проблема: багато хто з власників комерційної нерухомості (торгівельні, виробничі об'єкти) не вважають за потрібне оформлювати права на землю під нею.

Причина: необхідність здійснення витрат на викуп земельної ділянки або сплату орендної плати.

Наслідок: ненадходження грошових коштів до бюджету ОТГ.



Що робити?

Варіант 1

Проводити переговори та роз'яснювати зацікавленість власника нерухомості в оформленні землі під нею.

Пропонувати різні варіанти (оренда, викуп або викуп з розстроченням платежів).



Що робити?

Варіант 2

Звертатися з позовом до суду.

Увага! Правильний спосіб захисту права – стягнення безпідставно збережених грошових коштів у розмірі орендної плати (на підставі ст.ст. 1212-1214 Цивільного кодексу України).



За яких умов це можливо?

- **Наявність** чинного рішення ради про затвердження ставок орендної плати за використання земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна;
- **Наявність** оформленого права власності на об'єкт нерухомого майна;
- **Наявність** чинного кадастрового номеру у земельної ділянки та реєстрація щодо неї права комунальної власності.



Типова помилка

Скасування кадастрового номеру з підстав відсутності оформлення прав на землю виключає можливість стягнення.

Теж саме стосується відсутності реєстрації права комунальної власності.



Що робити, якщо земельна ділянка не сформована (немає кадастрового номеру), а землекористувач ухиляється від цього?

Самостійно замовити технічну документацію із землеустрою та здійснити реєстрацію права комунальної власності на землю.



Способи звернення до суду:

1. Через місцеву прокуратуру.

2. Безпосередньо.

Перевагою першого шляху є відсутність необхідності сплачувати судовий збір (1,5 % від проханої суми, але не менше 2270 грн.)

Недолік: прокурори «люблять» працювати за шаблоном без уваги на особливості конкретної справи.

Чи може ОТГ самостійно працювати з адвокатами в таких питаннях? – Так, може.



Визначення розміру суми – ціни позову

Доцільно вимагати стягнення коштів за 3 роки
(в межах строку позовної давності).

Увага! В разі, якщо земельна ділянка сформована менш ніж 3 роки назад – з моменту реєстрації права комунальної власності на неї.



До якого суду звертатись?

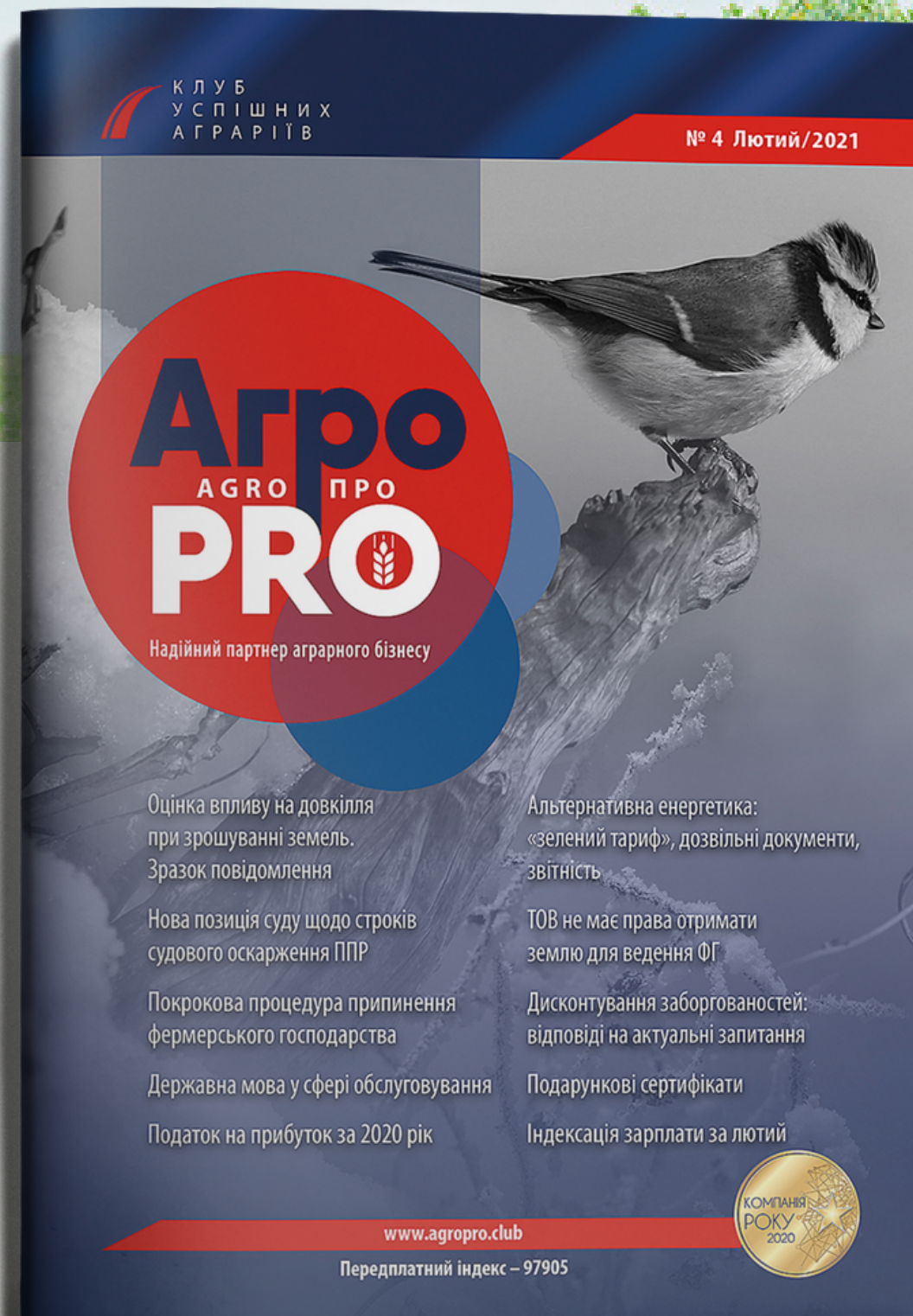
Якщо власник нерухомості **юридична особа або фізична особа-підприємець**
– до **господарського суду**,

якщо **громадянин, який не є підприємцем**, - **місцевий загальний суд**
(районний або міськрайонний).



Судовим рішенням стягнуто кошти, що далі?

Отримуємо виконавчий документ (виконавчий лист районного суду або наказ господарського суду) та **передаємо** його на виконання до державної виконавчої служби або приватного виконавця.



ДОДАТКОВІ СЕРВІСИ ДЛЯ ПЕРЕДПЛАТНИКІВ журналу "АгроPRO"

Доступ до кабінету-передплатника на сайті AGROPRO.CLUB

Консультаційна телефонна лінія

(068) 385-73-87, (099) 081-27-19

Безкоштовна участь в семінарах та онлайн-практикумах

Адвокатський дозор (первинна консультація адвокатів)

АгроPRO – єдине практичне видання для власників аграрного бізнесу