

Про затвердження Порядку укладання договорів сервітутів та зразку договору сервітуту у м. Запоріжжі

Рішення міської ради від 27.04.2012 №53

Дата оприлюднення 27.04.2012

Керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про благоустрій населених пунктів», «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України в інтересах територіальної громади міста, Запорізька міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок укладання договорів сервітуту у м. Запоріжжі (додаток 1) та типовий договір про встановлення особистого земельного сервітуту (додаток 2).

2. Управлінню внутрішньої політики, преси та інформації (Сокульський Є.А.) оприлюднити дане рішення у засобах масової інформації.

3. Дане рішення набирає чинності з моменту його офіційного оприлюднення у встановленому законом порядку.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Гладченка С.М. та постійну комісію міської ради з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації та земельних відносин (Полюсов В.В.).

Міський голова

О.Ч. Сін

Порядок укладання договорів сервітуту у м. Запоріжжі

1. Загальні положення

1.1. Цей Порядок розроблений на підставі ст. ст. 12, 98, 99, 100, 101, 102, пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, ст. ст. 395, 401 - 404, 406 Цивільного кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про основи містобудування», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» та інших нормативних актів.

1.2. Порядок розроблено з метою встановлення особистих земельних сервітутів на право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій та визначення процедури укладання договорів особистих земельних сервітутів щодо земельних ділянок у місті Запоріжжі, які раніше не надавались в користування або у власність, та розпорядження якими, відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, здійснює Запорізька міська рада.

1.3. Дія Порядку поширюється на фізичних та юридичних осіб, для реалізації функціональних та власних потреб яких, виникає необхідність встановлення особистого земельного сервітуту на земельних ділянках, які знаходяться у розпорядженні Запорізької міської ради, та якщо такі потреби не можуть бути реалізовані в інший спосіб.

1.4. Сервітутне користування встановлюється у випадках недоцільності, неможливості надання земельної ділянки на користь сторонніх користувачів для іншого допустимого виду функціонального використання земельної ділянки за відповідною категорією земель.

Реконструкція або капітальний ремонт ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних об'єктів у межах земель їх розміщення може бути проведено за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, договору земельного сервітуту.

1.5. У цьому Порядку терміни та скорочення вживаються в такому значенні:

1.5.1. Зацікавлена особа - фізичні та/або юридичні особи, які мають необхідність у обмеженому використанні земельних ділянок для прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій, які знаходяться у розпорядженні Запорізької міської ради;

1.5.2. Право земельного сервітуту – це право зацікавленої особи на обмежене, строкове користування земельною ділянкою, розпорядником якої є Запорізька міська рада;

1.5.3. Сервітуарій – особа в інтересах якої встановлено земельний сервітут;

1.5.4. ДАтаМ – Департамент архітектури та містобудування міської ради;

1.5.5. УзПЗВ – Управління з питань земельних відносин міської ради

Інші терміни та скорочення вживаються в розумінні, визначеними нормативними актами України.

2. Строк сервітутного користування

2.1. Сервітут встановлюється на термін будівництва, експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій або конкретно-визначений термін, який вказується зацікавленою особою. Термін на який встановлюється сервітут має бути погоджений з ДАтаМ.

3. Плата за користування сервітутом

3.1. Сервітутне користування земельними ділянками для прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій є безоплатним.

4. Порядок встановлення сервітуту

4.1. Для встановлення сервітуту на земельні ділянки міста Запоріжжя зацікавлена особа подає до міської ради заяву, у якій зазначається обґрунтування необхідності встановлення сервітуту, орієнтовний розмір земельної ділянки, бажане місце розташування об'єкта (об'єктів), строк сервітуту.

4.2. До заяви додаються:

1. копія виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців;

2. зареєстрований в ДАтаМ напрямок траси інженерних комунікацій,

3. проект організації будівництва або робочий проект;

4. витяг з чергового кадастрового плану (графічна та семантична бази);

4.3. Дана заява передається до УзПЗВ та ДАтаМ для розгляду та надання пропозицій.

4.4. Подання документів, визначених пунктом 4.2 цього Порядку, а також отримання листа ДАтаМ про можливість укладення договору особистого земельного сервітуту на певний строк, є підставою для зацікавленої особи замовити у землеупорядній організації технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки на яку поширюється право особистого земельного сервітуту.

4.5. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки на яку поширюється право особистого земельного сервітуту крім документів передбачених п. 4.2 має містити:

1. пояснювальна записка;

2. технічне завдання на складання документації, затверджене зацікавленою особою;

3. кадастровий план земельної ділянки, в масштабі 1:500, (або іншому масштабі, який забезпечує чітке зображення всіх елементів і написів, що передбачені чинним законодавством) з таблицею координат особистого земельного сервітуту;

4. план встановлення меж земельної ділянки;

5. нотаріально посвідчене погодження фактичного користувача земельної ділянки, щодо якої буде встановлюватися сервітут, в разі якщо така земельна ділянка була раніше надана в користування, але правовстановлюючий документ не отримувався, межі в натурі не встановлювались (відводи минулих років), копія такого рішення про надання земельної ділянки;

6. лист ДАтаМ про можливість укладення договору особистого земельного сервітуту на певний строк;

7. акт встановлення меж земельної ділянки в натурі.

8. копія статуту.

Розміри земельної ділянки для встановлення особистого земельного сервітуту визначаються згідно діючих державних будівельних норм на основі проекту організації будівництва або проекту виконання робіт, зареєстрованого в ДАтаМ.

4.6. УзПЗВ за умови отримання належно оформленої технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки на яку поширюється право особистого земельного сервітуту у повному обсязі, готує проект рішення міської ради про встановлення особистого земельного сервітуту.

4.7. Рішення міської ради про встановлення особистого земельного сервітуту, є підставою для укладення договору особистого земельного сервітуту.

4.8. Межі особистого земельного сервітуту підлягають обов'язковому нанесенню на черговий кадастровий план міста та реєстрації у містобудівному кадастрі.

5. Договір про встановлення особистого земельного сервітуту

5.1. Договір про встановлення особистого земельного сервітуту (далі- Договір) укладається між міською радою та зацікавленою особою (Сервітуарієм) не пізніше 60 днів з дня прийняття відповідного рішення, за зразком, затвердженим міською радою.

У разі неукладення договору в строк, визначений пунктом 5.1 рішення міської ради про встановлення особистого земельного сервітуту вважається таким, що втратило чинність.

5.2. Дії, пов'язані з підготовкою та поданням договору на реєстрацію вчиняються зацікавленою особою (сервітуарієм).

5.3. Витрати, пов'язані з виготовленням та реєстрацією договору, винесенням меж земельного сервітуту в натуру, покладаються на зацікавлену особу (сервітуарія).

5.4. Договір а також додатки до нього готується ліцензійною землепорядною організацією, обраною зацікавленою особою.

5.5. Після підготовки Договір узгоджується управлінням з питань земельних відносин міської ради та підписується міським головою.

5.6. Договір підлягає реєстрації у книзі обліку договорів про встановлення земельних сервітутів в управлінні Держкомзему м. Запоріжжя Запорізької області.

6. Порядок зміни умов, поновлення

припинення договору особистого земельного сервітуту

6.1. Після закінчення строку дії Договору Сервітуарій має переважне право на укладення його на новий строк за умови належного виконання умов договору сервітуту.

6.2. Для поновлення Договору Сервітуарій повинен не пізніше, як за 60 до закінчення строку його дії, звернутися із заявою до міської ради про його поновлення із зазначенням бажаного строку сервітутного землекористування.

6.3. До заяви (клопотання) про поновлення строку дії договору додається:

- копія договору земельного сервітуту;
- лист-згода на поновлення договору ДАтаМ

6.4. УзПЗВ за умови надання відповідного доручення міськвиконкомом, та подання документів визначених п. 6.3, готується проект рішення про поновлення договору особистого земельного сервітуту та подається на розгляд сесії міської ради.

6.5. Поновлення договорів особистого земельного сервітуту оформляється додатковою угодою до договору земельного сервітуту, яка є його невід'ємною частиною або шляхом укладення нового договору (у разі, якщо термін Договору скінчився).

6.6. Додаткова угода до Договору або новий Договір укладається не пізніше 60 днів з дня прийняття рішення, зазначеного в п. 6.4 Порядку.

Якщо протягом зазначеного строку зацікавлена особа не уклала додаткової угоди до Договору або нового Договору, рішення зазначене п. 6.4. Порядку, втрачає чинність.

6.7. Додаткова угода до Договору підлягає реєстрації в порядку, встановленому для реєстрації договорів особистого земельного сервітуту.

6.8. Зміна умов Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. Підставою для внесення змін до Договору є рішення міської ради. Зміни до Договору оформляються у вигляді додаткових угод, які є невід'ємною частиною Договору.

7. Окремі положення

7.1. Сервітуарій після завершення робіт зобов'язаний відновити елементи благоустрою до прийняття об'єкту до експлуатації.

7.2. Сервітуарій після завершення будівництва (прокладання, реконструкції) об'єктів забезпечує їх прийняття в експлуатацію у відповідності до чинних нормативних актів, які регламентують порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

7.3. Надання земельних ділянок щодо яких встановлений сервітут в оренду, власність чи постійне користування не припиняє його дії.

8. Заключні положення

8.1. Встановлення особистого земельного сервітуту не веде до позбавлення міської ради (розпорядника) прав розпорядження нею.

8.2. Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим юридичним та фізичним особам.

8.3. Спори, що виникають з питань застосування положень, передбачених цим Порядком, вирішуються в судовому порядку.

Міський голова

О.Ч.Сін

ДОГОВІР про встановлення земельного сервітуту

м. Запоріжжя

«___» _____ 20__р.

Цей договір укладено між Запорізькою міською радою, в особі _____, що діє на підставі _____, з однієї сторони (далі Міська рада), і _____ (надалі — СЕРВІТУАРІЙ), в інтересах якого встановлюється особистий земельний сервітут, з іншої сторони, керуючись рішенням міської ради №__ від__ «Про__» домовились про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Особистий земельний сервітут встановлюється відносно земельної ділянки: площа, категорія земель _____, кадастровий номер _____ яка розташована: _____, в інтересах СЕРВІТУАРІЯ на право _____ згідно з кадастровим планом земельної ділянки (додаток, який є невід'ємною частиною цього Договору).

1.2. Даний договір є безоплатним

2. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

2.1. Цим договором встановлюється особистий земельний сервітут на строк _____.

2.2. Після закінчення строку дії Договору Сервітуарій має переважне право на укладення його на новий строк за умови належного виконання умов Договору сервітуту.

2.3. Для поновлення Договору Сервітуарій повинен не пізніше, як за 60 до закінчення строку його дії, звернутися із заявою до Міської ради про його поновлення із зазначенням бажаного строку сервітутного землекористування.

2.4. Поновлення Договорів оформляється додатковою угодою до Договору, яка є його невід'ємною частиною або шляхом укладення нового Договору (у разі, якщо термін Договору скінчився).

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Міська рада

має право:

- вимагати відшкодування збитків, завданих встановленням особистого земельного сервітуту в порядку, встановленому чинним законодавством.

зобов'язана:

- не перешкоджати використанню земельної ділянки в межах встановленого сервітуту;

3.2. СЕРВІТУАРІЙ

має право:

- приступати до використання земельної ділянки для цілей вказаних в Договорі після реєстрації цього Договору та реєстрації декларації про початок будівельних робіт;
- вимагати усунення перешкод, які виникають при використанні земельної ділянки, відносно якої встановлено особистий сервітут;

зобов'язаний:

- після завершення робіт за власний рахунок відновити елементи благоустрою на земельній ділянці до прийняття об'єкту до експлуатації та повернути земельну ділянку у стані придатному для її подальшого використання та не гіршому порівняно з тим, в якому вона була надана;
- не погіршувати якісні характеристики та екологічний стан землі;
- дотримуватися умов встановлення сервітуту;
- не передавати будь-яким способом право особистого сервітуту іншим фізичним і юридичним особам;
- відшкодувати міській раді збитки в зв'язку з погіршенням якості земель в результаті своєї господарської діяльності;
- використовувати земельну ділянку, не допускаючи погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї діяльності.

- Сервітуарію заборонено здійснювати капітальне будівництво об'єктів нерухомості на земельній ділянці та/або здійснювати реконструкцію тимчасових споруд у об'єкти нерухомості які не передбачені цим Договором;

3.3. У разі здійснення самовільного будівництва об'єкту, та/або реконструкції тимчасової споруди у об'єкти нерухомості, на вимогу Міської ради, Сервітуарій зобов'язаний звільнити ділянку від розташованих на ній самовільних споруд за власний кошт шляхом їх демонування та/або знесення та приведення земельної ділянки в придатний для використання стан.

3.4 Витрати, пов'язані з оформленням, реєстрацією цього Договору, винесенням меж земельного сервітуту в натуру здійснюється за рахунок Сервітуарію.

3.5. Право сервітуту не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом Сервітуарієм іншим фізичним та юридичним особам.

3.6. Здійснені Сервітуарієм без згоди Міської ради витрати на поліпшення земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Сервітуарієм за письмовою згодою з Міською радою, підлягають відшкодуванню.

Умови, обсяги і строки відшкодування Сервітуарію витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

3.7. Особистий земельний сервітут не позбавляє Запорізьку міську раду прав розпорядження земельною ділянкою.

4. УМОВИ ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ І ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

4.1. Зміна умов Договору, його розірвання можливі за взаємною згодою сторін (крім випадків передбачених п.4.4 Договору). Зміна умов Договору і розірвання оформляється додатковою угодою до цього Договору (крім п.4.4 Договору) і підлягає реєстрації. У разі недосягнення згоди щодо змін умов Договору чи його дострокового розірвання спір вирішується у судовому порядку.

4.2. Дострокове розірвання Договору має здійснюватись за умови письмового попередження іншої сторони за 30 днів.

4.3. Договір припиняється та не потребує укладення додаткової угоди про це у випадку:

- спливу строку, на який було встановлено сервітут;
- смерті особи, ліквідації юридичної особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут

4.4. Розірвання Договору допускається в односторонньому порядку.

Умовами розірвання Міською радою Договору в односторонньому порядку є:

- порушення умов користування сервітутом, використання Сервітуарієм земельної ділянки не за призначенням, для якого встановлювався сервітут;
- порушення місцевих правил та законодавства про благоустрій.
- самовільне будівництво на земельній ділянці.
- невикористання сервітуту протягом 3 років підряд;

4.5. Підставою для розірвання в односторонньому порядку Договору є рішення сесії Запорізької міської ради про розірвання Договору сервітуту. Вищевказане рішення Запорізької міської ради є підставою для скасування реєстрації Договору сервітуту.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН, ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

5.1. За порушення умов Договору сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

5.2. Спори, що виникають у зв'язку з встановленням особистого сервітуту, вирішуються у судовому порядку.

5.3. Міська рада у разі погіршення корисних властивостей земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків в порядку, встановлену чинним законодавством.

Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань по цьому Договору, якщо це невиконання з'явилося наслідком обставин непереборної сили, що виникли після укладення

Договору, в результаті подій надзвичайного характеру, які сторона не могла ані передбачати, ані подолати розумними заходами (форс-мажор).

6.2. Ризик випадкової загибелі частини земельної ділянки, щодо якої встановлюється особистий сервітут, несе Сервітуарій.

6.3. У разі знищення або пошкодження земельної ділянки, щодо якої встановлюється особистий сервітут, в результаті недбалого, безвідповідального ставлення, відшкодування провадиться стороною, з вини якої це сталося.

7. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

7.1. Право особистого земельного сервітуту виникає після підписання цього Договору сторонами з дати його реєстрації книзі обліку договорів про встановлення земельних сервітутів управління Держкомзему у м. Запоріжжя Запорізької області.

7.2. Цей Договір укладено українською мовою у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, з яких два примірники передаються сторонам Договору, третій знаходиться в органі, який здійснив реєстрацію.

7.3. Невід'ємними частинами цього Договору є:

- рішення міської ради про встановлення сервітуту;
- ситуаційний план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- акт приймання – передачі земельної ділянки;
- акт встановлення меж сервітуту в натурі (на місцевості)

8. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Запорізька міська рада _____

Договір зареєстровано: _____

Міський голова

О.Ч.Сін