

УДК 528.8

Д.І. Новаковський,  
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

## АНАЛІЗ ПРОЦЕДУРИ НАБУТТЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧИ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В МІСТІ КИЄВІ

*Проведено аналіз нормативно-правової бази, якою регулювалась та регулюється процедура набуття права на землю в м. Києві*

*Ключові слова: Порядок, право, земельна ділянка, законодавство.*

**Постановка проблеми.** Протягом існування України, як суверенної республіки, одним з пріоритетних напрямів провадження внутрішньої політики є земельна реформа, розпочата на початку 1991 [1]. Метою земельної реформи є перехід від монопольної державної власності на землю до інших типів власності та передача земель у користування підприємствам.

Із переходом економіки держави до принципів ринкових відносин та визнання землі товаром, здатним приносити прибутки в якості активу, в Україні та особливо у Києві відбувся "земельний бум".

Місто Київ, як столиця України, має спеціальний статус, визначений Конституцією України та Законом України "Про столицю України - місто-герой Київ", зосереджує в своїх межах об'єкти загальнодержавного значення в політичній, фінансовій, духовній, історичній, культурній та науковій сферах та є найбільш населеним містом України. Зазначені фактори створюють дуже позитивний економічний мікроклімат, що зумовлює виникнення надзвичайного інтересу з боку інвесторів та забудовників на набуття права на земельні ділянки для здійснення містобудівної чи іншої підприємницької діяльності.

### **Викладення основного матеріалу.**

За часи існування в Україні інституції права на землю, регулювання процедури її набуття здійснюється згідно з Земельним Кодексом України, який видавався у двох редакціях [2, 3].

Вимоги щодо оформлення права на землю, викладені в зазначених Кодексах, відрізнялись. Так наприклад, у першій версії Кодексу не вимагалось погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з органами охорони культурної спадщини, що для міста Києва є неприпустимим.

Для реалізації положень, зазначених в Конституції України та Земельному Кодексі, органами місцевого самоврядування столиці розроблялися нормативно-правові акти, якими визначався порядок передачі або надання земельних ділянок.

Так розпорядженням Київської міської державної адміністрації (КМДА) [4] був затверджений порядок вилучення і надання земельних ділянок громадянам під індивідуальне житлове будівництво. В даному положенні зазначалось, що повноваження передачі земельних ділянок у власність громадянам було у голови КМДА, що по суті не в повному обсязі відповідало чинному на той час законодавству, а саме статті 10 Земельного кодексу України, де зазначалося, що передача земельних ділянок у власність є компетенцією виключно міської Ради народних депутатів.

До прийняття Конституції України у червні 1996 [5] повноваження органів місцевого самоврядування визначалися Конституційним договором між Верховною Радою України та Президентом України [6]. У 53 статті Договору визначалися повноваження Київської міської ради, де розпоряджання землями в межах міста не згадувалися. Інші повноваження не зазначені у Договорі передавалися виконавчим органам рад - адміністраціям.

Таким чином, законодавство на той час можна було назвати більш ніж неоднозначним.

Далі, рішеннями Київської міської ради [7, 8] були затверджені порядок набуття права власності чи користування фізичними особами для індивідуального будівництва та порядок оформлення права користування землею юридичними особами. Зазначені порядки у стислій формі визначали процедуру набуття права на землю. У порядку зазначалось, що повноваження щодо передачі земельних ділянок мала вже Київська міська рада на підставі Основного Закону України та Закону України "Про місцеве самоврядування" [9].

Після затвердження нової редакції Земельного Кодексу України та визначених в ньому принципів, Київською міською радою було прийнято рішення [10] в якому визначався новий порядок набуття права на землю та скасовані попередні порядки.

Прийнятий порядок істотно відрізнявся від своїх "попередників". По-перше своїм змістом він окремими статтями об'єднував процедуру набуття права на землю як для юридичних так і для фізичних осіб, по-друге зазначеним порядком визначалась диференціація набуття права на землю в залежності від цільового призначення земельної ділянки, наявності архівних матеріалів щодо надання земель рішеннями минулих років, по-третє враховано необхідність погодження проектів землеустрою з органом охорони культурної спадщини.

Враховуючи зміни, які відбулися в українському законодавстві у галузі регулювання земельних відносин у період 2002 - 2004 років, Київрада прийняла рішення [11] в якому скасувала попередній порядок та затвердила регламент розгляду питань щодо набуття та реалізації права користування землею, який

згодом було перейменовано в тимчасовий порядок передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність, що є чинним на сьогоднішній день.

За роки існування вищезгаданого порядку в Україні було прийнято ряд законів, які своїми засадами визначали нові правові, містобудівні, екологічні норми чи нові механізми реалізації господарської діяльності, що безпосередньо впливало на специфіку оформлення прав на землю. Для врахування зазначеного, на сьогоднішній день в рішення Київради [11] вже 15 разів вносилися зміни та доповнення.

Основними такими законами, що на сьогодні зумовили необхідність внесення змін до Порядку передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність та його доопрацювання, були Закони України "Про регулювання містобудівної діяльності" [12] та "Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності" [13].

Першим вказаним Законом визначалися принципово-нові регуляторні засади здійснення містобудівної діяльності, отримання дозволів на її провадження та оновлена класифікація об'єктів у сфері будівництва та благоустрою.

Закон України "Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності" зіграв основну роль у визначенні нового порядку набуття прав на землю. Так, наприклад, майже кожен крок зацікавленої у набутті права на землю особи має здійснюватися шляхом звернення її до дозвільного центру, який в свою чергу координує передачу документів та визначає стислі строки для їх опрацювання відповідними службами.

До створення розпорядженням КМДА [14] комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, передбаченої статтею 186<sup>1</sup> Земельного кодексу України, погодження проектів землеустрою здійснювалося відповідно до постанови Кабінету Міністрів України [15], а саме з кожною погоджувальною службою окремо.

Розпорядженням КМДА [16] профільним управлінням Київської адміністрації було заборонено самостійно видавати документи дозвільного характеру, але в супереч зазначеному розпорядженню представники не всіх служб були залучені до прийому чи видачі документів у міському дозвільному центрі, тим самим чинили протиправні дії при видачі своїх висновків про погодження проектів землеустрою.

Чинним на сьогоднішній день Порядком, а саме в редакції від 22.09.2011 [17], визначено, що отримання дозволу Київради на розроблення проекту землеустрою здійснюється через дозвільний центр, що в свою чергу суперечить

діючому Закону України "Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності" [18].

Враховуючи, що зазначеним законом не передбачено такого документа дозвільного характеру, як "дозвіл на розроблення проекту землеустрою" то вимагання його від суб'єктів господарювання забороняється, відповідно до 1 статті Закону [18].

Також в Порядку недопрацьованою є ситуація при якій набуття права здійснюється шляхом складання технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, адже зацікавлена в набутті права на земельну ділянку особа, далеко не завжди може самостійно оцінити ситуацію та визначити, що слід діяти, по так званій "спрощеній процедурі", відповідно до статей 12, 13 Порядку [11].

**Висновки.** Проаналізувавши нормативно-правові акти, якими на сьогоднішній день здійснюється регулювання передачі або надання Київською міською радою земельних ділянок у власність або користування за рахунок земель державної або комунальної власності, встановлено, що Порядок, затверджений рішенням Київради від 15.07.2004 № 457/1867 із змінами та доповненнями внесеними рішенням Київради від 22.09.2011 № 38/6254 потребує доопрацювання.

Необхідне приведення його у відповідність до чинного законодавства в частині подання зацікавленою особою клопотання для отримання дозволу на розроблення документації із землеустрою.

В результаті проведеного аналізу, встановлено, що для вдосконалення процедури набуття права на землю слід запровадити ідентичність форми Дозволу Київради в разі складання як проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, так і технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, з метою стандартизації дозвільних документів.

В такому випадку, питання визначення процедури оформлення права користування чи власності на землю, вирішувалося фахівцями з Управління землеустрою Головного управління земельних ресурсів, які виконують функцію координатора в зазначеній проблемі.

### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

- 1) Верховна Рада УРСР, Постанова від 18.12.1990 № 563-ХІІ "Про земельну реформу";
- 2) Верховна Рада УРСР, Кодекс земельний від 18.12.1990 № 561-ХІІ "Земельний кодекс України";
- 3) Верховна Рада України, Кодекс земельний від 25.10.2001 № 2768-ІІІ "Земельний кодекс України";

4) Київська міська державна адміністрація, Розпорядження від 05.03.1996 № 320 "Про затвердження Положення про порядок вилучення і надання земельних ділянок громадянам під індивідуальне житлове будівництво у м. Києві";

5) Верховна Рада України, Конституція / Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР "Конституція України";

6) Верховна Рада України, Конституційний Договір між Верховною Радою України та Президентом України від 08.06.1995 № 1к/95 "Про основні засади організації функціонування державної влади і місцевого самоврядування в Україні на період до прийняття нової Конституції України";

7) Київська міська рада, Рішення від 04.03.1999 № 149/249 "Про затвердження Порядку надання земельних ділянок та оформлення права користування землею юридичним особам в м. Києві";

8) Київська міська рада, Рішення від 04.03.1999 № 149/250 "Про затвердження Порядку передачі у власність, надання в користування земельних ділянок та оформлення громадянам права власності і права користування землею у м. Києві для індивідуального житлового будівництва";

9) Верховна Рада України, Закон від 21.05.1997 № 280/97-ВР "Про місцеве самоврядування в Україні";

10) Київська міська рада, Рішення від 14.03.2002 № 313/1747 "Про затвердження Порядку набуття права на землю юридичними особами та громадянами в м. Києві";

11) Київська міська рада, Рішення від 15.07.2004 № 457/1867 "Про порядок передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність у місті Києві";

12) Верховна Рада України, Закон від 17.02.2011 № 3038-VI "Про регулювання містобудівної діяльності";

13) Верховна Рада України, Закон від 06.09.2005 № 2806-IV "Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності";

14) Київська міська державна адміністрація, Розпорядження від 05.12.2011 № 2264 "Про створення комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою";

15) Кабінет Міністрів України, Постанова від 23.12.2009 № 1420 "Деякі питання реалізації статті 1861 Земельного кодексу України";

16) Київська міська державна адміністрація, Розпорядження від 06.06.2011 № 913 "Про видачу документів дозвільного характеру за принципом організаційної єдності";

17) Київська міська рада, Рішення від 22.09.2011 № 38/6254 "Про внесення змін та доповнень до рішення Київської міської ради від 15.07.2004 N 457/1867";

18) Верховна Рада України, Закон / Перелік від 19.05.2011 № 3392- VI "Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності".

### **Аннотація**

В статті проведено аналіз существовавших процедур оформлення права пользования или собственности на землю в городе Киеве. Определены недостатки в действующем, на сегодня, Порядке и предложены методы их устранения.

### **Abstract**

Article has an analysis of different procedures of assuming the land rights in Kiev. Some privations are determined and ways of there solving are described.