



УКРАЇНА

Управління комунальної власності
Вознесенської міської ради
МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСТЬ

56500, Миколаївська область, м. Вознесенськ, вул. Леніна, 41 тел./факс (05134) 4-32-25
ukv_voz@meta.ua

Від 07.09.2011 № 979

Висновок

на проект регуляторного акта «Про затвердження Тимчасового порядку передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, житловим та житлово-будівельним кооперативам в м. Вознесенськ»

Управлінням комунальної власності Вознесенської міської ради, розглянуто проект регуляторного акта «Про затвердження Тимчасового порядку передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, житловим та житлово-будівельним кооперативам в м. Вознесенськ». Зауваження до проекту регуляторного акту направлено розробнику листом від 17.08.2011 року № 917.

Інформації про розгляд даних зауважень, врахування, або неврахування їх, обговорення, принаймні, на круглому столі, до Управління не надходило.

Тож, повторно повідомляємо, що незрозуміло з яких причин, розробником зроблено висновок про те, що в м. Вознесенську значно стримуються темпи передачі прибудинкових територій у власність та користування, а це в свою чергу зменшує надходження до місцевого бюджету через несплату земельного податку або орендної плати та стримує розвиток ОСББ.

У Виконавчому комітеті Вознесенської міської ради відсутні звернення ОСББ, ЖК та ЖБК, яким було би відмовлено у приватизації чи наданні в оренду земельних ділянок із посиланням на невизначеність на законодавчому рівні зазначеної процедури.

За період 2008 - 2011 року надано 25 дозволів на розроблення землепорядної документації щодо оформлення права на земельні ділянки ОСББ, ЖК та ЖБК, затверджено -4, ще 1 – винесено на затвердження чергової сесії міської ради 16.09.2011 року, ОСББ «Перлина Гаю» отримано державний акт на право власності на землю.

Законом передбачені випадки, в яких виникає необхідність виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, дані випадки загальновідомі.

Вознесенська міська рада не заперечує, - не було жодного випадку, коли ОСББ, ЖК та ЖБК зобов'язано було виготовляти проекти землеустрою, у той час, коли юридичні особи надавали документи, на підставі яких можливо було оформлення права власності шляхом виготовлення технічної документації.

Даним регуляторним актом передбачено, що заявник до клопотання додає зокрема:

7.4. Проекти розподілу території кварталу або мікрорайону (за наявності);

7.8. Копії документів, що посвідчують право користування земельною ділянкою (за наявності);

7.9. Копії рішень уповноважених органів про передачу (надання) земельної ділянки в користування (за наявності);

Тож передбачається, що у разі відсутності зазначених документів, їх можна і не надавати.

Натомість, проектом передбачено, що отримавши вищезазначені документи виконавчий комітет Вознесенської міської ради аналізує їх на відповідність і приймає рішення стосовно якого виду документації із землеустрою має бути прийняте рішення. Тим самим, у пересічного громадянина формується негативна думка про те, що всупереч розробленого громадською організацією проекту регуляторного акта, міська рада на свій розсуд змушує заявника виготовляти більш затратну у грошовому вимірі документацію.

Принаймні, коректніше було передбачити обидва випадки (надання дозволу на розробку проекту землеустрою або ж технічної документації) та зазначити, що у разі наявності у заявника відповідного переліку документів, приймається і відповідне рішення, довівши до відома мешканців міста, що дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою, передбачає наявність у заявника принаймні, одного із зазначених документів, так як їх цілковита відсутність із посиланням на те, що апіорі вони мали би бути, унеможливує прийняття міською радою бажаного рішення.

У будь-якому випадку, процедура реалізації права безоплатної приватизації земельних ділянок об'єднанням співвласників багатоквартирних житлових будинків на сьогодні залишається невизначеною, при цьому **закон не надає повноважень міським радам визначати відповідну процедуру - згідно ст. 14 Конституції України, право власності на землю набувається «виключно відповідно до закону».**

Не впроваджуючи на місцевому рівні окремий Порядок, при цьому здійснюючи свої повноваження щодо розпорядження землями в частині передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, житловим та житлово-будівельним кооперативам міська рада не порушує закон. В той же час запровадження на місцевому рівні запропонованого Порядку, законність якого, виглядає принаймні сумнівною, поставить під загрозу законність рішень міської ради, на підставі яких набувається право власності на землю ОСББ, ЖК та ЖБК.

Водночас, Положення про порядок безоплатної передачі земельних ділянок у власність об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, житловим та житлово-будівельним кооперативам (до речі, розробником цього регуляторного акту була громадська організація «Агентство економічного розвитку»), затверджене рішенням Вознесенської міської ради № 21 від 06.02.2009року, не відповідає чинному земельному законодавству та підлягає скасуванню.

Заступник начальника Управління



Г.В. Тихонова