

УДК 351:332.2.3

Бойко О.Л.,

boyko_lena@ukr.net, orcid.org/0000-0001-8654-9392,

Національний авіаційний університет, м. Київ,

Замішайло В.В., valadey@ukr.net, orcid.org/0000-0001-9837-7479,

Київський національний університет будівництва і архітектури

ЗАСТОСУВАННЯ ПРИНЦИПУ «МОВЧАЗНОЇ ЗГОДИ» ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Досліджується застосування принципу «мовчазної згоди» при набутті прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві.

Ключові слова: право на землю, дозвіл на розроблення, мовчазна згода, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, завдання на проектування.

Актуальність. Згідно даних Держгеокадастру щодо стану земельних відносин, в Україні зареєстровано 42,2 млн. га земель (3,48 млн. земельних ділянок), що становить 69,8 % від території земель країни. З моменту проголошення незалежності досі не оформлено право користування більше ніж третини території країни. Тому спрощення процедур з оформлення права користування наразі є актуальним [1].

Постановка проблеми. Проблема полягає в тому, що набуття права користування земельними ділянками в Україні стоїть досить гостро. Крім об'єктивних причин відмови, є і суб'єктивні причини та не бажання чиновників вирішувати питання набуття права користування земельними ділянками. Принцип «мовчазної згоди» є одним із шляхів часткового вирішення цієї проблеми та часткового спрощення процедури отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є аналіз застосування принципу «мовчазної згоди» при реалізації громадянами та юридичними особами прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві.

Завданням роботи є: дослідження порядку отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки згідно чинного законодавства; дослідження практичної реалізації отримання дозволу на розроблення проекту щодо відведення земельних ділянок у місті Києві та термін, необхідний для отримання такого дозволу; проведення аналізу щодо можливості розроблення проекту землеустрою без такого дозволу.

Виклад основного матеріалу. В статтях 116-126 Земельного кодексу України визначені умови набуття права на землю громадянами та юридичними особами [2], яке здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі: приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян; одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом яке проводиться один раз по кожному виду використання.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян регламентується нормами статті 118, а юридичних осіб статтею 123 Земельного кодексу України і передбачає принцип особистого звернення особи до відповідного органу із клопотанням в якому має бути зазначено цільове призначення земельної ділянки, її орієнтовні розміри та місцезнаходження. До клопотання обов'язково додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.

Результатом розгляду вказаного клопотання має бути рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або вмотивована відмова у його наданні. Відповідне рішення має бути прийнято протягом одного місяця з моменту реєстрації звернення.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку [2].

У разі, якщо у місячний термін з дня реєстрації клопотання, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади або орган

місцевого самоврядування. Таким чином, із статей 118 та 123 Земельного кодексу України впливає так званий принцип «мовчазної згоди» [2].

Окремо слід зазначити, що на практиці мають місце непоодинокі випадки безпідставного затягування органом Держгеокадастру або органами місцевого самоврядування прийняття рішення щодо надання дозволів, внаслідок чого зацікавленій особі не надають ані дозволу на розроблення документації із землеустрою, ані мотивованої відмови у його наданні. В таких ситуаціях заявнику слід керуватися принципом «мовчазної згоди» вказаних органів на розробку проекту землеустрою.

З метою визначення особливостей землекористування у столиці України, 20 квітня 2017 року Київська міська рада затвердила рішення N 241/2463 про «Порядок набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві». Порядок затверджений відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про оренду землі», «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів, що регулюють земельні правовідносини, керуючись статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтею 22 Закону України «Про столицю України - місто-герой Київ».

В прийнятому порядку прописано реалізацію принципу «мовчазної згоди», і якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Київська міська рада не надала дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивованої відмови у наданні такого дозволу, зацікавлена особа у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу за принципом «мовчазної згоди» розробникам документації із землеустрою, про що письмово повідомляє Київську міську раду через звертаючись до приймальні Київради із земельних питань. До письмового повідомлення, в якому зазначається реєстраційний номер справи-клопотання, додається завірений договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Приймальня Київради з земельних питань не пізніше наступного робочого дня з дня надходження повідомлення від зацікавленої особи про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без отримання відповідного дозволу Київської міської ради на розроблення документації із землеустрою зупиняє розгляд клопотання шляхом повернення його до приймальні Київради з земельних питань.

На підставі повідомлення зацікавленої особи про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без одержання дозволу Київської міської ради на її розроблення, у разі набуття такого права відповідно

до вимог чинного законодавства, Департамент земельних ресурсів у десятиденний термін надає розробнику проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки завдання на проектування, яке має враховуватись під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [3].

Завдання на проектування містить дані про заявника, площу земельної ділянки, цільове призначення, умови надання земельної ділянки та план-схему з визначенням орієнтовних меж і місця розташування земельної ділянки. Тільки після підписання цього завдання відбувається реєстрація справи-клопотання в Департаменті земельних ресурсів КМДА і видача її представнику землевпорядної організації. На підписання (візування) та отримання цього завдання в середньому витрачається від двох тижнів до місяця. Тобто, до отримання такого дозволу згідно земельного кодексу України замовнику треба чекати місяць, щоб укласти договір на розроблення проекту землеустрою, а на практиці ще й отримати не передбачений Земельним кодексом та Законом України «Про землеустрій» документ та витратити на це час.

Зважаючи на те, що розроблений на підставі дозволу органу місцевого самоврядування (рішення) та погоджений згідно чинного законодавства проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки не гарантує зацікавленій особі прийняття рішення органу місцевого самоврядування (Київської міської ради) про його затвердження та позитивного рішення про надання земельної ділянки на його підставі можемо вважати, що витрати часу та грошей на розроблення проекту землеустрою відбувається на власний ризик зацікавленої особи.

Висновок.

Застосування принципу «мовчазної згоди» замінює сесійне рішення органу місцевого самоврядування і фактично скорочує термін отримання зацікавленою особою дозволу на розроблення землевпорядної документації - проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приблизно з 4-6 місяців до 1-1,5 місяця. Фактично це є спроба деякого спрощення процедури отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Проте, якщо виходити з того, що розроблення проекту землеустрою по суті є комерційним ризиком зацікавленої особи, вважаємо, що взагалі можна законодавчо дозволити розроблення проекту землеустрою без відповідного дозволу органу місцевого самоврядування розробникам документації із землеустрою на замовлення зацікавлених осіб. Варто також додати, що розроблення проектів землеустрою на державному та регіональному рівні мають потребувати відповідних дозволів.

Література

1. Огляд стану земельних відносин в Україні. Дані Держгеокадастру // Електронний ресурс. – Режим доступу: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2017/03/Land-Review-Monthly_3_final-1.pdf;
2. Земельний кодекс України: прийнятий 25.10. 2001 р. №2768-III // Електронний ресурс. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>;
3. Рішення Київської міської ради «Про затвердження Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві» від 20.04.2017 р. №241/2463 // Електронний ресурс. – Режим доступу: <http://https://old.kyivcity.gov.ua/content/zakonodavchi-ta-normatyvnopravovi-akty.html>;
4. Закон України «Про землеустрій»: прийнятий 22.05.2003 р. №858-IV // Електронний ресурс. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

Бойко Е.Л., Национальный авиационный университет, Замишайло В.В.,
Киевский национальный университет строительства и архитектуры

ПРИМЕНЕНИЕ ПРИНЦИПА «МОЛЧАЛИВОГО СОГЛАСИЯ» ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

В статье исследуется применение принципа «молчаливого согласия» при реализации прав на землю из земель коммунальной собственности в г. Киеве.

Ключевые слова: право на землю, разрешение на разработку, молчаливое согласие, проект землеустройства по отведению земельного участка, задание на проектирование.

Olena Boyko
National Aviation University, Kyiv,
Vyacheslav Zamishaylo,
National University of Construction and Architecture, Kyiv

APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF «TACIT CONSENT» IN THE EXERCISE OF THE RIGHT OF A LAND PLOT

The article explores the application of the principle of «tacit consent» in the exercise of the right of a land plot and the procedure for acquiring rights to land from communal land in Kiev.

Keywords: land ownership, development permit, tacit consent, design assignments.