

Протокол № 4

засідання Громадської ради ринку нерухомості м. Миколаєва

14.11.17

Голова
Секретар

Мойсол П. Л.
Абрамова І. С.

Присутні члени Ради Ринку Нерухомості:

П. Л. Мойсол (голова Миколаївської обласної асоціації спеціалістів з нерухомості), О. М. Кірюхін (адвокатське бюро «Кірюхін і син»), І. І. Караман (УБ «Південь»), Є. С. Наумов (АН «Сьогодні»), О. М. Абрамов (фірма «Форкіс»), В. П. Янчук (ГО «Всеукраїнська спілка сертифікованих інженерів-землевпорядників»), В. А. Васютенко (АСК «ІНГО Україна»), М. М. Ганчо (ГС «Українські емітенти»), Т. С. Сірак (ПП «Експертно-діловий центр «Лідер»), В. І. Гуллер (дійсний член Академії будівництва України, заслужений будівельник України), О. О. Реутенко (ТОВ «Компанія «Столиця-Буд»), П. М. Дерменжи (ТМА «Проект»), О. В. Кваша (головний інженер КП «ММБТІ»), В. А. Тонковид (ІА «Інше ТВ»), Абрамова І. С. (відповідальна особа).

Запрошені:

Ю. Б. Степанець (заступник міського голови), В. Є. Ветров (представник Громадської ради при Регulatoryнній службі України), А. В. Єфименко (Управління земельних ресурсів), О. А. Нефьодов (заступник головного архітектора міста), О. Л. Гривач (ДНАП), В. Г. Татарін (юридичний департамент), Є. В. Кисельова (депутат міськради), О. О. Пройдисвіт (департамент регуляторної служби), В. В. Горлачук (академік, доктор наук, професор НАУ), С. С. Назаренко (будівельник), В. Бондарчук (Асоціація спеціалістів з нерухомості), Ю. В. Щетинін (газета «Інвестор»), В. В. Михеда (ТРК НИС TV), В. Ю. Чех («Преступности НЕТ»), Т. В. Коренковська (35 канал).

Порядок денний:

- 1. Проведення аналізу поточного стану виконання законодавства в сфері земельних відносин.**
- 2. Приведення до відповідності з Земельним кодексом України нормативних актів Миколаївської міської ради та виконавчого комітета, регулюючих земельні відносини в м. Миколаєві.**

I. СЛУХАЛИ:

Мойсола П. Л.

Загальна інформація стосовно земельних відносин в м. Миколаєві:

17.05.2017р. на засіданні робочої групи по аналізу земельних відносин в м. Миколаєві, на прикладі ситуації на Ринку Нерухомості було продемонстровано що одним із чинників кризи в цій сфері є погіршення Інвестиційного клімату для розвитку малого та середнього бізнесу. Основною причиною погіршення було положення справ в сфері земельних відносин. 99% підприємців та городян, котрі звертались з заявами продовження договору оренди земельної ділянки, приватизації та т.п. не змогли оформити документи у

строк згідно законодавства України. Результатом засідання Робочої групи було рішення по створенню Комісії для аналізу діяльності підрозділів виконкому які мають відношення до земельних відносин, а також посилити контроль та відповідальність за порушення строків розгляду та порядку видачі дозвільних документів.

- **Минуло півроку.** Положення у вирішенні земельних питань не покращилось, а навпаки. Як і раніше біля 1500 заяв громадян та підприємців по земельним питанням не отримали логічного завершення;

- практично по всіх заявам чиновники вимагають не передбачені законодавством документи, а також на свій розсуд надають немотивовані відмови;

- більше 500 заяв знаходяться без руху або «загублені»;

- по інформації Центру надання послуг за 9 місяців цього року зареєстровано 3452 заяви в Управління земельних ресурсів, 1086 –в департамент Архітектури, що додатково підтверджує складність положення в земельних питаннях.

Рада Ринку Нерухомості не може дозволити ситуацію, коли Інвестиційна привабливість міста залежить від «штучно» створеного хаосу в сфері земельних відносин м. Миколаєва. На відкрите засідання Ради запрошенні відповідні спеціалісти, які зможуть розкрити проблему і показати шляхи виходу.

Доповідь члена Ради Ринку Нерухомості В.П.Янчука:

При дослідженні виконання норм чинного законодавства в м. Миколаєві було виявлено, що регулятивні акти міськвиконкому, якими користуються чиновники під час вирішення земельних питань, а саме:

- Положення Управління земельних ресурсів;
- Порядок взаємодії державного адміністратора та місцевих дозвільних органів щодо розгляду заяв про передачу земель у власність, передачу в оренду, продовження оренди..;
- Технологічні та інформаційні картки адміністративної послуги,

не відповідають нормам діючого законодавства України.

Так, наприклад в Україні спрощена приватизація землі громадянам, які мають у власності житлові будинки. Підставами для цього являються ст.118 Земельного кодексу України та ст. 55 ЗУ «Про землеустрій», які надають право власнику житлового будинку замовити технічну документацію та надати її до міської ради щодо приватизації земельної ділянки. Тобто приватизація здійснюється протягом однієї сесії, а не за дві, як це здійснюється до цього часу. Дана правова норма діє від 02.06.2015р. Не використовуючи спрощення закону, приймаються рішення Ради яким дається дозвіл на розробку проекту землеустрою, що тягне за собою весь спектр негативу, а саме

- Затягування процесу приватизації;
- Надмірне (вдвічі) витрачання коштів громадян;
- Тяганина перед отриманням такого роду рішення-дозволу;
- Непотрібний документообіг між профільними управліннями, депутатами та керівництвом Ради, а саме головне це порушення вимог ст.19 Конституції України, ст.24,34 « Про місцеве самоврядування».

Особливого значення набула ситуація із земельно- орендних відносин при продовженні терміну оренди, заміни сторони договору оренди тощо. Чине законодавство дає право спростити процедуру шляхом укладання угоди не лише з власником земельної ділянки а із уповноваженим керівником органу виконавчої влади, або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення сесії.

Запропонував міській раді привести у відповідність до вимог чинного законодавства регулятивні документи у земельних відносинах, попередньо обговоривши їх з Радою Ринку Нерухомості.

Доповідь члена Ради Ринку Нерухомості Кірюхіна О.М.

Згідно ст.8 Конституції України в Україні визнається та діє принцип верховенства права. Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції і повинні відповідати їй.

Згідно ст.19 Конституції правовий порядок в Україні заснований на принципах, у відповідності з якими ніхто не може бути примушений робити те що не передбачено законодавством...органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти тільки на підставі, в межах повноважень та способом, які передбачені Конституцією та Законами України.

Невідповідність положень нормативних актів місцевого самоврядування призводить до незаконного збільшення фінансових витрат заявників і спотворює українське законодавство.

Тому цілком підтримав висновки доповідача Янчука В.П, щодо приведення у відповідність з вимогами законодавства регулятивні документи у земельних відносинах м. Миколаєва.

Слухали академіка НАУ, землевпорядника Горлача В.В.

В житті існує правило – не знаєш як робити, роби по закону. Негоже чиновникам міської ради під час виконання своїх функцій користуватись старими нормами земельного законодавства у той час коли є нові які покращують можливості. Повністю підтримав доповідь Янчука В.П.

Слухали будівельника Назаренко С.С.

Працює в сфері будівництва м. Миколаєва більше 25 років, але такого стану справ у земельних відносинах не пам'ятає. Така ситуація приводить до того що будівельникам Миколаєва простіше працювати в Одесі, тому що там все працює на Інвестора, і є можливість отримати відповідне рішення. Необхідно навести порядок у сфері земельних відносин міста, тим паче що закон надає таку можливість.

Слухали депутата міської ради Кисельову О.В.

Погодилась із основними тезами щодо приведення до норм регулятивних документів у земельних відносинах, але це не повинно надавати незаконні підстави для земельних ділянок під тимчасовими спорудами, які на жаль переповнили місто.

Повідомила що наразі йде перегляд положень по управліннях та департаментах міської ради і запропонувала Раді Ринку Нерухомості прийняти участь в їх змінах.

Повідомила про зміни в роботі міської ради при розгляді земельних питань, згідно яких, по кожному питанню буде окремий проект рішення, що дасть змогу після розгляду на сесії, отримати заявникам окремо витяг з рішення Ради, що посилює права заявників.

Слухали керівника управління земельних ресурсів О.Єфименка.

Визнала наявність помилок у роботі управління, та готовність до конструктивної критики та співпраці. На її думку потрібно також внести зміни в регламент міської ради 7 скликання, який сприяє додаткового документообігу в сфері земельних відносин в випадках не прийняття рішень. Підтвердила наявність нагромадження договорів на продовження оренди земельних ділянок, та надало інформацію що у зв'язку з відстороненням від обов'язків міського голови О.Сенкевича, міська рада наразі не має уповноваженої особи для продовження договорів оренди.

Слухали замісника міського голови Степанця Ю. Б.

В своїй промові розповів що у земельних та містобудівних напрямках роботи в Миколаєві , накопичилось велика кількість незавершених питань. Є над чим працювати, викорінювати недоречності та корупційні ризики. Проінформував що зараз іде робота по нормативно - грошовій оцінці земель міста, що готується апеляція на рішення суду по відміні рішення миколаївської ради про затвердження зонінгу, що на сесію в грудні цього року буде винесено питання про затвердження уповноваженої особи органу місцевого самоврядування, що прискорить вирішення взаємовідносин при подовженні договорів оренди земельних ділянок, що до кінця року є можливість внести зміни в технологічні карти адміністративних послуг.

Прийняли рішення:

1. Рекомендувати Миколаївській міській раді привести у відповідність до діючого законодавства України:
 - Порядок взаємовідносин державного адміністратора та місцевих дозвільних органів, прийнятий рішенням № 1409 від 14.12.2012 р., а також технологічні та інформаційні картки з адміністративних послуг в м. Миколаєві, попередньо обговоривши їх з Радою ринку нерухомості, як ініціатором цього громадського процесу.
 - Положення по Управлінню земельних ресурсів;
 - Положення по Департаменту архітектури та будівництва;
2. Задіяти механізм земельно-орендних відносин від імені уповноваженого керівника органу місцевого самоврядування на підставі ст. 33 Закону України «Про оренду землі».
3. Запропонувати в. о. міського голови Казаковій Т. В. проведення робочого засідання за участю представників громадських організацій та підприємницьких структур, на якому будуть розглянуті відкориговані та приведені у відповідність до діючого законодавства України нормативні документи, що регулюють земельні відносини в м. Миколаєві.

Голова
Мойсол П. Л.

Секретар
Абрамова І. С.