



ВАРАСЬКА МІСЬКА РАДА

Восьме скликання
(Вісімнадцята сесія)

Р І Ш Е Н Н Я

18 травня 2022 року

№ 1411-PP-VIII

Про внесення змін до Програми розвитку земельних відносин Вараської міської територіальної громади на 2022-2026 роки №4100-PP-01, затвердженої рішенням Вараської міської ради від 22.12.2021 року №1179

З метою здійснення заходів для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин на території Вараської міської ради та ведення державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, економічного стимулювання раціонального використання земель, вирішення інших питань у галузі охорони земель, відповідно до Земельного кодексу України, Бюджетного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оцінку землі», «Про Державний земельний кадастр», керуючись статтею 25, пунктом 22 та 34 частини першої статті 26, частинами першою та п'ятою статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», за погодженням з постійними комісіями Вараської міської ради, Вараська міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Внести зміни до Програми розвитку земельних відносин Вараської міської територіальної громади на 2022 – 2026 роки (далі – Програма), затвердженої рішенням Вараської міської ради від 22.12.2021 року №1179, виклавши її в новій редакції №4100-PP-01 (додається).



Виконавчий комітет Вараської міської ради
1411-PP-VIII від 18.05.2022
Підписувач МЕНЗУЛ ОЛЕКСАНДР ПАВЛОВИЧ
Посада КЕРІВНИК
Дата/час 20.05.2022 14:52:00
Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA10400000E7198C0017849C02

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, містобудування та екології, організацію виконання цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

Міський голова



Олександр МЕНЗУЛ



Виконавчий комітет Вараської міської ради
1411-PP-VIII від 18.05.2022
Підписувач МЕНЗУЛ ОЛЕКСАНДР ПАВЛОВИЧ
Посада КЕРІВНИК
Дата/час 20.05.2022 14:52:00
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA104000000E7198C0017849C02

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення Вараської міської ради
від 22 грудня 2021 року № 1179
(в редакції рішення Вараської
міської ради від
18 травня 2022 року
№ *144-PP-VIII*)

**Програма розвитку земельних відносин Вараської міської
територіальної громади на 2022-2026 роки
№4100-PP-01**

ПАСПОРТ

1.	Ініціатор розроблення Програми	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради
2.	Дата, номер і назва розпорядчого документа органу виконавчої влади про розроблення Програми	Земельний та Бюджетний кодекси України, закони України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про Державний земельний кадастр»
3.	Розробник Програми	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради
4.	Співрозробники Програми	-
5.	Відповідальний виконавець Програми	Виконавчий комітет Вараської міської ради (відділ земельних ресурсів)
6.	Учасники Програми	Землевпорядні організації
7.	Термін реалізації Програми	2022-2026 роки
7.1.	Етапи виконання Програми	I етап – 2022 рік; II етап – 2023 рік; III етап – 2024 рік; IV етап – 2025 рік; V етап – 2026 рік
8.	Перелік місцевих бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми:	Бюджет Вараської міської територіальної громади
9.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми	4007,00 тис. грн
	в тому числі:	2022 рік – 1992,00 тис. грн 2023 рік – 800,00 тис. грн 2024 рік – 775,00 тис. грн 2025 рік – 235,00 тис. грн 2026 рік – 205,00 тис. грн
9.1.	коштів бюджету Вараської міської територіальної громади	4007,00 тис.грн
9.2.	коштів інших джерел	По факту надходжень

1. Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована Програма

Дана Програма розроблена на підставі Земельного та Бюджетного кодексів України, Законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оцінку землі», «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 року № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», іншими актами законодавства, дорученнями Прем'єр-міністра України, наказами та дорученнями Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, наказами Держгеокадастру, дорученнями Голови Держгеокадастру та його заступників, актами органів місцевого самоврядування та з метою здійснення заходів для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі та ведення державного земельного кадастру, забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, зростання її економічної цінності, забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах.

Результатом виконання Програми має стати підвищення ефективності раціонального використання та охорони земель.

Поряд із зростанням інвестиційного та виробничого потенціалів землі, як самостійного фактора економічного зростання, буде завершено здійснення більш важливих заходів і завдань, необхідних для подальшого розвитку земельних відносин, гарантування прав на землю.

Сучасний стан використання земель

Вараської міської територіальної громади

Загальна площа Вараської міської територіальної громади складає 60691,9800 га, в тому числі в межах населених пунктів 4451,1500 га:

№ з/п	Назва населеного пункту/ старостинського округу	Площа, га	Площа в межах населеного пункту, га
1	місто Вараш	1130,9400	1130,9400
	Більськовільський	13258,4400	
2	село Більська Воля		602,0000
3	село Рудка		138,9000
4	село Кругле		81,7000
5	село Березина		54,3000
	Заболоттівський	2214,7375	
6	село Заболоття		227,6000
	Мульчицький	7916,3700	
7	село Мульчиці		346,2000
8	село Журавлине		78,4000
9	село Уріччя		47,5000

10	село Кримне		35,4000
	Озерецький	17806,2500	
11	село Озерці		331,7300
12	село Городок		79,2000
	Собіщицький	7166,2400	
13	село Собіщиці		382,3000
	Сопачівський	7442,7440	
14	село Сопачів		340,0000
15	село Діброва		96,5000
16	село Щоків		48,0000
	Старорафалівський	3756,2585	
17	село Стара Рафалівка		322,1800
18	село Бабка		108,3000
ВСЬОГО		60691,9800	4451,1500

Структура земель Вараської міської територіальної громади:

- сільськогосподарські землі, всього – 14414,3611 га:
- рілля – 6203,1168 га;
- перелоги – 1026,3277 га;
- багаторічні насадження – 181,8322 га;
- сіножаті – 3606,3765 га;
- пасовища – 2696,7180 га;
- під господарськими будівлями і дворами – 181,1915 га;
- під господарськими шляхами і прогонами – 165,2984 га;
- забруднені сільськогосподарські угіддя, які не використовуються в сільському господарстві, у тому числі техногенно забруднені, включаючи радіонуклідне – 353,5000 га

- ліси та інші лісовкриті площі, всього – 36051,3609 га:
- вкриті лісовою рослинністю - 33595,9357 га;
- не вкриті лісовою рослинністю – 1129,4800 га;
- інші лісові землі – 821,9649 га;
- чагарники – 503,9803 га

- забудовані землі, всього – 1407,9617 га:
- під житловою забудовою – 183,7982 га;
- комерційного та іншого використання – 29,5789 га;
- змішаного використання – 5,8075 га;
- землі громадського призначення – 147,7552 га;
- землі промисловості, всього – 21,4666 га;
- землі, які використовуються для транспорту та зв'язку, всього – 246,8821 га;
- землі, які використовуються для технічної інфраструктури, всього – 416,4919 га, з них 410,1908 га для виробництва та розподілення електроенергії (378,9800 га на території міста);

- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі – 356,1813 га
- відкриті заболочені землі, всього – 6482,7608 га (низинні болота);
- відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом, всього – 661,3235 га;
- води, всього – 1674,2120 га:
- природні водотоки (річки, струмки) – 416,8300 га;
- штучні водотоки (канали, колектори, канами) – 458,0379 га;
- озера, прибережні замкнуті водойми – 566,6000 га (437,0000 га – Біле озеро);
- ставки – 205,4041 га;
- штучні водосховища – 27,3400 га .

Станом на 01.12.2021 року у Вараській міській територіальній громаді діють 274 договори оренди землі, а саме:

- з фізичними особами – підприємцями – 164 договори оренди;
- з юридичними особами - 110 договорів оренди.

У зв'язку із вступом в дію нормативної грошової оцінки земель населених пунктів м.Вараш, с.Собіщиці, с.Березина, с.Кругле, с.Рудка – з 01.01.2019 року, с.Сопачів, с.Діброва, с.Мульчиці, с.Журавлине, с.Уріччя, с.Озерці, с.Городок – з 01.01.2020 року, с.Заболоття – з 01.01.2021 року, були проведені заходи щодо внесення змін в розміри орендної плати за земельні ділянки, що дало змогу збільшити надходження до бюджету Вараської міської територіальної громади. Крім того, розроблені технічні документації з нормативної грошової оцінки на населені пункти с.Щоків, с.Більська Воля, с.Кримне, які вступають в дію з 01.01.2022 року та с. Стара Рафалівка, с.Бабка – з 01.01.2023 року.

В зв'язку з утворенням Вараської міської територіальної громади Головне управління Держгеокадастру у Рівненській області відповідно до наказів Головного управління Держгеокадастру у Рівненській області передало із земель державної власності, а Вараська міська рада відповідно до рішень прийняла у комунальну власність 376 земельних ділянок сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів загальною площею 2561,1816 га.

2. Мета Програми

Основною метою Програми є:

- реалізація основних напрямів державної земельної політики, удосконалення земельних відносин та створення сприятливих умов для комплексно-ресурсного і еколого-ландшафтного розвитку землекористування територій, розв'язання екологічних та соціальних проблем, розвиток високоефективного конкурентоспроможного сільськогосподарського землекористування, збереження природних та культурних цінностей ландшафтів;

- здійснення заходів для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі та ведення державного земельного кадастру;

- забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, зростання її економічної цінності.

3. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми, строки виконання Програми

В основу Програми покладено концептуальні принципи державної політики у сфері земельних відносин в Україні, а саме:

- забезпечення сталого еколого-економічного використання земель;
- завершення реформування земельних відносин в аграрному секторі;
- удосконалення моніторингу земель і порядку ведення Державного земельного кадастру та кадастрової оцінки земель;
- створення екологічно безпечної та економічно ефективною системи землекористування.

Реалізація в громаді протягом 2022-2026 років комплексу заходів у сфері розвитку земельних відносин дасть можливість створити ефективний механізм регулювання цих відносин та управління земельними ресурсами.

До комплексу заходів належать нормативно-правові, організаційні, економічні та землепорядні, а також заходи щодо запровадження механізмів і методів удосконалення земельних відносин, державної політики у цій сфері, розвитку сталого землекористування у міській та сільській місцевостях, проведення землеустрою, ведення Державного земельного кадастру, розвитку ринку землі та її охорони.

Основою для виконання землеоціночних робіт будуть матеріали генеральних планів населених пунктів, матеріали встановлення меж населених пунктів, оновлена планова основа території населених пунктів та дані державного земельного кадастру. Прийняте рішення міської ради про проведення нормативної грошової оцінки є підставою на виконання робіт та укладення договору з виконавцем. Результатом виконання робіт є розроблена та затверджена у відповідності до вимог чинного законодавства технічна документація, яка передається замовнику в паперовому і цифровому (електронному) вигляді і її дані заносяться до бази даних державного земельного кадастру. По результатам затвердження документації, рішення міської ради оприлюднюється в засобах масової інформації. При оприлюдненні вказаного рішення до 1 липня оцінка вступає в дію з наступного бюджетного року.

Передбачені у Програмі заходи спрямовані на розвиток земельних відносин та раціональне використання й охорону земель всіх рівнів:

- проведення інвентаризації земель комунальної власності Вараської міської ради стане базовою основою для ведення Державного земельного

кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання й охорони земель, ефективного та об'єктивного оподаткування;

- оформлення прав на земельні ділянки під об'єктами нерухомого майна, що належать до комунальної власності дозволить вирішувати відповідно до закону питання регулювання земельних відносин та призведе до збільшення надходжень до місцевого бюджету за рахунок передачі в оренду та подальшого продажу комунального майна.

Заходи щодо реалізації Програми:

проведення робіт з інвентаризації земель;

розроблення проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень;

коректування та оновлення матеріалів ґрунтових обстежень земель сільськогосподарського призначення;

розроблення проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон;

виготовлення схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;

формування бази даних Державного земельного кадастру;

встановлення меж водоохоронних зон та прибережних смуг вздовж річок, навколо озер, водосховищ та інших водойм;

оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки комунальної власності та підготовка лотів для проведення земельних торгів;

проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель.

4. Перелік завдань, заходів Програми та очікувані результати її виконання

Основними пріоритетними завданнями Програми є:

наповнення бази даних Державного земельного кадастру;

проведення повторної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів відповідно до статей 13 та 18 Закону України «Про оцінку земель»;

проведення інвентаризації земель усіх форм власності, забезпечення планово-картографічним матеріалом та індексними картами, введення інноваційного механізму управління землями державної та комунальної власності, посвідчення прав на землю державними та комунальними підприємствами, установами, організаціями;

встановлення меж адміністративно-територіальної одиниці;

інвентаризація топографо-геодезичних, інших документів, які містять топографо-геодезичні та картографічні дані;

оновлення планово-картографічних матеріалів;

встановлення меж водоохоронних зон та прибережних смуг вздовж річок, навколо озер, водосховищ та інших водойм;

оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки комунальної власності та підготовка лотів для проведення земельних торгів;

виготовлення топографо-геодезичних та картографічних матеріалів тощо.

Програма розвитку земельних відносин Вараської міської територіальної громади на 2022-2026 роки передбачає виконання ряду заходів, зокрема:

4.1. Інвентаризація земель

Інвентаризація земель проводиться для встановлення місця розташування земельних ділянок, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру та ін.

Таким чином, Вараська міська рада в результаті проведення інвентаризації землі:

- створює повноцінну базу даних про всі земельні ділянки в межах громади на паперових та електронних носіях. Завдяки цьому, підвищується її інвестиційна привабливість, спрощується пошук потенційних земельних ділянок для інвестора та містобудівних потреб;
- отримує можливість організації постійного контролю за використанням земель;
- виявлення всіх землекористувачів, власників землі зі встановленням меж їх ділянок;
- виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються нерационально, не за цільовим призначенням.

4.2. Встановлення меж адміністративно-територіальної одиниці

Одним із вагомих заходів землевпорядкування є встановлення меж територіально-адміністративної одиниці. Чітко сформована територія меж населеного пункту створює умови для самостійного вирішення міською радою усіх питань місцевого життя за законодавством України та повної економічної самостійності.

На теперішній час існуючі межі населених пунктів зазнали значних змін і не відповідають сучасним вимогам. Це має негативний вплив на розвиток громади, управління земельними ресурсами. Для усунення цієї проблеми Програмою передбачається проведення робіт з встановлення меж населених пунктів територіальної громади, шляхом фінансування та проведення даних робіт.

Встановлення меж населеного пункту здійснюється за проектом землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту (міста, села). Об'єктом встановлення меж є територія населеного пункту, що формується із земель всіх без винятку землеволодінь і землекористувань, з урахуванням вирішення соціальних питань, розміщення об'єктів забудови, рационального використання земель та справляння плати за землю.

Проведення робіт із встановлення меж населеного пункту:

- дасть можливість забезпечувати реалізацію конституційних прав громадян на отримання у власність земельних ділянок для цілей та в межах норм чинного земельного законодавства, зокрема для

- будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд;
- дасть можливість остаточно визначити компетенцію міської ради щодо розпорядження окремими категоріями земель;
 - забезпечить подальше впорядкування територій із визначенням перспектив розвитку виробничих, господарських, культурно-соціальних потреб населеного пункту та інвестиційно привабливих місць;
 - сприятиме належному оподаткуванню територій та встановленню оптимальних розмірів орендної плати за використання земельних ділянок різного цільового призначення;
 - забезпечить оновлення інформації про межі населеного пункту в автоматизованій базі даних Державного земельного кадастру, що також сприятиме усуненню спірних питань щодо обліку відповідних територій;
 - створить умови для запровадження прозорих ринкових відносин.

4.3. Встановлення меж територіальної громади

Новий вид документації із землеустрою – проєкт землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад.

Складання даних проєктів має на меті з'ясувати дійсні межі територіальної громади, вирішити межові спори, внести відомості до державного земельного кадастру.

Закон України «Про землеустрій» в статті 1 вже доповнений визначенням щодо межі території територіальної громади – це умовна лінія на поверхні землі (у тому числі на водному просторі), що відокремлює територію однієї територіальної громади від інших територій.

4.4. Оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки комунальної власності та підготовка лотів для проведення земельних торгів

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Відповідно до статті 92 Земельного кодексу України комунальні підприємства одержують в користування земельні ділянки на праві постійного користування земельною ділянкою.

Право постійного користування земельною ділянкою – це різновид права користування земельною ділянкою, коли об'єкти використовують надані їм земельні ділянки без заздальгідь визначених термінів.

Зміст права користування полягає у можливості отримання корисних властивостей земельної ділянки, тобто можливості її господарського використання з метою отримання прибутку або задоволення власних потреб.

Насамперед слід зазначити, що право землекористування є не тільки правом, а й обов'язком землекористувача. Усі землекористувачі зобов'язані оформити документи на право використовувати земельні ділянки та використовувати їх тільки за цільовим призначенням.

На теперішній час, є необхідність у виготовленні правовстановлюючих документів на землю та посвідчення права комунальної власності на неї.

Для внесення відомостей про земельні ділянки комунальної власності до Державного земельного кадастру та до Державного реєстру речових прав на нерухомого майна буде розроблятися технічна документація щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Відповідно до статті 136 Земельного кодексу України для проведення продажу земельних ділянок на земельних торгах (аукціоні), необхідно провести добір земельних ділянок, а також підготувати землевпорядну, містобудівну та оціночну документацію, зареєструвати право комунальної власності та визначити стартову вартість земельних ділянок (лотів).

Обсяги робіт і витрат на проведення заходів, передбачених Програмою, наведено в Паспорті Програми.

4.5. Карти-схеми перспективного використання та охорони земель та карти-схеми еколого-економічної придатності сільськогосподарських угідь

З метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, міста, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо необхідні копії карт-схем перспективного використання та охорони земель колишніх Більськовільської, Сопачівської, Мульчицької та Озерецької сільських рад та копії карт-схем еколого-економічної придатності сільськогосподарських угідь колишніх Більськовільської, Сопачівської, Мульчицької, Озерецької та Собіщицької сільських рад Володимирецького району Рівненської області, які є складовими Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці будуть використовуватись працівниками відділу земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради для аналізу сучасного стану використання та аудиту наявних земельних ресурсів територіальної громади, а також для розроблення комплексного плану просторового розвитку громади та Стратегії розвитку Вараської міської територіальної громади на період до 2027 року.

4.6. Грунтове обстеження земель сільськогосподарського призначення

У відповідності до частини другої статті 168 Земельного кодексу України: Власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі. Наявність агрохімічного паспорта поля земельної ділянки є обов'язковою при передачі земельних ділянок у власність,

користування, наданні дозволу на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельної ділянки, консервації та рекультивації земель і в інших випадках, передбачених законодавством. У зв'язку із вищезазначеним є потреба у виготовленні агрохімічного паспорта поля. З метою здійснення державного контролю за зміною показників родючості та забруднення ґрунтів токсичними речовинами і радіонуклідами, раціонального використання земель сільськогосподарського призначення на території України запроваджено суцільну агрохімічну паспортизацію всіх земель сільськогосподарського призначення. Згідно з абзацом другим статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель агрохімічна паспортизація земель сільськогосподарського призначення – це обов'язкове агрохімічне обстеження ґрунтів з видачею агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки, в якому фіксуються початкові та поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів, рівні їх забруднення токсичними речовинами та радіонуклідами.

4.7. Встановлення меж водоохоронних зон та прибережних смуг

Вздовж річок, навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 га – 25м;
- для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 га – 50 м;
- для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 м.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Відсутність планово-картографічних матеріалів і невизначеність на місцевості меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг призводять до порушень земельного і водного законодавства при їх використанні.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації із землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

Проектною документацією із землеустрою буде визначено охоронні території водоохоронних зон та прибережних смуг та встановлено режим використання даних територій.

4.8. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Законом України «Про оцінку земель» встановлено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів проводиться не рідше 5-7 років. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, що увійшли до Вараської міської територіальної громади, була проведена у 2018-2021 роках, тому з 2024 року збігає період її дії.

Розробником технічної документації з нормативної грошової оцінки земель можуть бути юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

4.9. Наповнення бази даних Державного земельного кадастру

Одним із пріоритетних завдань є наповнення Державного земельного кадастру повними та достовірними відомостями про земельні ділянки, речові права на які (документи, що посвідчують права на них) зареєстровано до 1 січня 2013 року, але відомості про які відсутні в Державному земельному кадастрі. Відсутність у Державному земельному кадастрі відомостей про земельні ділянки, права на які виникли до 1 січня 2013 року, створює передумови для порушення прав і законних інтересів громадян та інших суб'єктів речових прав на земельні ділянки.

Документи, якими було посвідчено право власності чи право користування земельною ділянкою, видані до 01 січня 2013 року, є дійсними. Відповідно до пункту другого Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі та можуть бути об'єктами цивільних прав з моменту присвоєння їм кадастрового номеру у відповідності до положень статті 79-1 Земельного кодексу України. Слід зазначити, що згідно положень статті 120 Земельного кодексу України кадастровий номер земельної ділянки є істотною умовою договорів, які передбачають набуття права власності на земельні

ділянки (продажу, оренди, дарування тощо), право на які переходить у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок, будівлю або споруду.

Отже, кадастровий номер земельної ділянки є необхідним при укладанні будь-яких правочинів в сфері набуття права власності на земельну ділянку. Тому власники самі мають бути зацікавлені в наявності відомостей про земельні ділянки у Державному земельному кадастрі та в їх коректності.

Очікувані результати виконання Програми

Передбачені Програмою заходи планується здійснити протягом 2022-2026 років.

Реалізація Програми дозволить:

підвищити ефективність та екологічну безпеку використання суспільством земельних ресурсів;

здійснити раціоналізацію (оптимізацію) землекористування та створити інвестиційно привабливе і стале землекористування;

збільшити надходження від платежів за землю до місцевого бюджету;

забезпечити сприятливі умови для планового і сталого розвитку всіх територій громади та ефективного господарювання на землі;

створити дієву систему захисту прав власності на землю;

підвищити ефективність використання та охорони земельних ресурсів;

запровадити дієву систему інформування населення та підвищити рівень суспільної свідомості з питань використання й охорони земель, функціонування ринку земель;

оптимізувати структуру земельних угідь;

забезпечити розроблення схем землеустрою та техніко-економічних обґрунтувань щодо використання та охорони земель для забезпечення організації раціонального використання й охорони земель;

здійснити інвентаризацію земель, формування об'єктів і встановлення меж водного, природно-заповідного, рекреаційного та історико-культурного фондів земель, прибудинкових територій, земель у межах охоронних, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму землекористування;

оновити межі населених пунктів відповідно до містобудівної документації, встановити прибережні захисні смуги, що дасть можливість остаточно визначити компетенцію місцевих рад та органів виконавчої влади в частині розпорядження землями, сприятиме належному оподаткуванню територій та додатковим бюджетним надходженням, а також забезпечить подальше впорядкування територій із визначенням перспектив розвитку Вараської міської територіальної громади;

здійснити проведення та своєчасне оновлення грошової оцінки земель населених пунктів, в результаті чого збільшаться бюджетні надходження від плати за землю, а для міської ради це стане гарантією стабільного наповнення місцевого бюджету від плати за землю на наступні сім років;

розробити цифрові картографічні дані та матеріали дистанційного зондування, що підвищить якість візуального аналізу території і сприятиме ухваленню зважених, більш ефективних рішень;

завершити проведення робіт із встановлення меж прибережних захисних смуг водних об'єктів з метою поліпшення їх екологічного стану, умов використання земель водного фонду, створення сприятливого режиму для їх збереження.

Реалізація Програми шляхом здійснення комплексу організаційних, правових, еколого-економічних та інших заходів дозволить створити стійку систему нарощування біоресурсного потенціалу земель та підвищити економічну ефективність їх використання.

Фінансово-ресурсне забезпечення

Фінансування Програми здійснюється за рахунок коштів, передбачених в обласному бюджеті Рівненської області (кошти спеціального фонду) і бюджеті Вараської міської територіальної громади на відповідні роки, в межах наявних фінансових ресурсів, а також за рахунок інших джерел, не заборонених чинним законодавством.

Загальні витрати на виконання Програми на 2022-2026 роки становлять 4007,0 тис. гривень, в тому числі:

бюджет Вараської міської територіальної громади – 4007,0 тис. гривень.

Облік, складання та подання фінансової звітності про використання бюджетних коштів здійснюється відповідно до чинного законодавства та у порядку, встановленому Державною казначейською службою України.

Завдання, заходи та строки виконання Програми, таблиці 1, 2, 3.

**Завдання, заходи та строки виконання Програми
розвитку земельних відносин Вараської міської територіальної громади
на 2022-2026 роки**

Таблиця 1

№ з/п	Найменування заходу	Строки впровадження	Виконавець	Орієнтовна вартість заходу (тис.грн)					
				всього	в тому числі за роками				
				2022	2023	2024	2025	2026	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Інвентаризація земель	2022-2024	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	565,0	365,0	100,0	100,0	0	0
2	Розроблення проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень	2023-2024	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	500,0	0	250,0	250,0	0	0
3	Розроблення проєкту землеустрою щодо встановлення меж території територіальної громади	2022	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	1000,0	1000,0	0	0	0	0
4	Розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, які або права на які будуть реалізовані на земельних торгах (аукціоні), землецінної документації	2022-2026	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	130,0	50,0	20,0	20,0	20,0	20,0
5	Оформлення правостановлюючих документів на право користування земельними ділянками комунальними установами, встановлення (відновлення) меж земельних ділянок комунальної власності	2022	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	500,0	500,0	0	0	0	0

6	Виготовлення копій карт-схем перспективного використання та охорони земель Більшківської, Сопачівської, Мульчицької, Озерецької сільських рад та карт - схем еколого-економічної придатності сільськогосподарських угідь Більшківської, Сопачівської, Мульчицької, Озерецької та Собіщицької сільських рад	2022	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	27,0	0	0	0	0	0
7	Ґрунтове обстеження земель сільськогосподарського призначення	2022-2026	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	450,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
8	Розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж прибережної захисної смуги та водохоронних зон уздовж річок, навколо озер, водосховищ та інших водойм	2023-2025	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	350,0	0	140,0	140,0	70,0	0
9	Проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	2023-2026	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	400,0	0	150,0	150,0	30,0	70,0
10	Розроблення документації із землеустрою для оформлення права власності, користування землею та технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), на які оформлено та видано правовстановлюючі документи у 2004 - 2012 роках, однак відомості про які не внесені в Державний земельний кадастр	2023-2026	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради, землевпорядні організації	85,0	0	40,0	15,0	15,0	15,0
ВСЬОГО				4007,0	1992,0	800,0	775,0	235,0	205,0

**Очікувані результати виконання
Програми розвитку земельних відносин Вараської міської
територіальної громади на 2022-2026 роки**

Таблиця 2

№ з/п	Найменування заходу	Найменування показників виконання завдання	Одиниця виміру	Значення показників						
				всього	в тому числі за роками					
					2022	2023	2024	2025	2026	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Інвентаризація земель	Виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються нерационально, не за цільовим призначенням	га	3110,0	2610,0	300,0	200,0	0	0	0
2	Розроблення проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень	Забезпечить подальше впорядкування території із визначенням перспектив розвитку виробничих, господарських, культурно-соціальних потреб населеного пункту та інвестиційно привабливих місць	штук	10	0	5	5	0	0	0
3	Розроблення проєкту землеустрою щодо встановлення меж території територіальної громади	Складання даного проєкту має на меті з'ясувати дійсні межі територіальної громади, вирішити межові спори, внести відомості до Державного земельного кадастру	штук	1	1	0	0	0	0	0
4	Розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, які або права на які будуть реалізовані на земельних торгах (аукціоні), землеоціночної документації	Для проведення продажу земельних ділянок на земельних торгах (аукціоні), необхідно провести добір земельних ділянок, а також підготувати землепорядну, містобудівну та землеоціночну документацію, зареєструвати право комунальної власності та визначити стартову вартість земельних ділянок (лотів)	штук	20	10	3	3	2	2	2

5	Оформлення правостановлюючих документів на право користування земельними ділянками комунальними установами, встановлення (відновлення) меж земельних ділянок комунальної власності	Дасть можливість здійснити раціоналізацію (оптимізацію) землекористування та створити інвестиційно привабливе і стає землекористування	штук	6	6	0	0	0	0
6	Виготовлення копій карт-схем перспективного використання та охорони земель Більськовільської, Сопачівської, Мульчицької, Озерецької сільських рад та карт -схем еколого-економічної придатності сільськогосподарських угідь Більськовільської, Сопачівської, Мульчицької, Озерецької та Собіщицької сільських рад	Для аналізу сучасного стану використання та аудиту наявних земельних ресурсів територіальної громади, а також для розроблення комплексного плану просторового розвитку громади та Стратегії розвитку Вараської міської територіальної громади на період до 2027 року	штук	9	9	0	0	0	0
7	Ґрунтове обстеження земель сільськогосподарського призначення	Розроблення агрохімічного паспорта поля земельної ділянки є обов'язковим при передачі земельних ділянок у власність, користування. У агрохімічному паспорті фіксуються початкові та поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів, рівні їх забруднення токсичними речовинами та радіонуклідами	га	400,0	200,0	60,0	60,0	40,0	40,0
8	Розроблення проєктів землеустрою щодо встановлення меж прибережної захисної смуги та водохоронних зон уздовж річок, навколо озер, водосховищ та інших водойм	Проектною документацією із землеустрою буде визначено охоронні території водохоронних зон та прибережних смуг та встановлено режим використання даних територій	штук	5	0	2	2	1	0

9	Проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	Для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва	штук	18	0	5	6	4	3
10	Розроблення документації із землеустрою для оформлення права власності, користування землею та технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), на які оформлено та видано правовстановлюючі документи у 2004 - 2012 роках, однак відомості про які не внесені в Державний земельний кадастр	Наповнення Державного земельного кадастру повними та достовірними відомостями про земельні ділянки, речові права на них	штук	10	0	5	2	2	1

**Ресурсне забезпечення
Програми розвитку земельних відносин Вараської міської
територіальної громади на 2022-2026 роки**

Таблиця 3

Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання Програми	Етапи виконання Програми, роки					Всього витрат на виконання Програми, тис.грн
	2022	2023	2024	2025	2026	
Обсяг ресурсів, всього, в тому числі:	1992,0	800,0	775,0	235,0	205,0	4007,0
Бюджет Вараської міської територіальної громади	1992,0	800,0	775,0	235,0	205,0	4007,0
кошти не бюджетних джерел	По факту надходжень					

5. Напрямки діяльності та заходи Програми розвитку земельних відносин Вараської міської територіальної громади на 2022-2026 роки

Таблиця 4

№ з/п	Назва напрямку діяльності (пріоритетні завдання)	Перелік заходів Програми	Строки виконання заходів, роки	Виконавець	Джерела фінансування	Орієнтовна вартість заходу (тис.грн)						Очікуваний результат
						в тому числі за роками						
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Землеустрій	Інвентаризація земель	2022-2024	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	Бюджет Вараської міської територіальної громади	565,0	365,0	100,0	100,0	0	0	Здійснити раціоналізацію (оптимізацію) землекористування та створити інвестиційно привабливе і стає землекористування

2	Землеустрій	Розроблення проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень	2023-2024	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	Бюджет Вараської міської територіальної громади	500,0	0	250,0	250,0	0	0	0	Дасть можливість остаточно визначити компетенцію місцевих рад в частині розпорядження землями, сприятиме належному оподаткуванню територій та додатковим бюджетним надходженням, а також забезпечить подальше впорядкування територій із визначенням перспектив розвитку громади
3	Землеустрій	Розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж територій територіальної громади	2022	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	Бюджет Вараської міської територіальної громади	1000,0	1000,0	0	0	0	0	0	Забезпечить сприятливі умови для планового і сталого розвитку всіх територій громади та ефективного господарювання на землі, оптимізує структуру земельних угідь

4	Землеустріч	Розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, які або права на які будуть реалізовані на земельних торгах (аукціоні), землеоціночної документації	2022-2026	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	Бюджет Вараської міської територіальної громади	130,0	50,0	20,0	20,0	20,0	20,0	Дозволить запровадити дієву систему інформування населення та підвищити рівень суспільної свідомості з питань використання й охорони земель, функціонування ринку земель
5	Землеустріч	Оформлення правостановлюючих документів на право користування земельними ділянками комунальними установами, встановлення (відновлення) меж земельних ділянок комунальної власності	2022	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	Бюджет Вараської міської територіальної громади	500,0	500,0	0	0	0	0	Створення бази даних комунальної власності, оформлення прав на земельні ділянки комунальної власності

6	Землеустріч	Виготовлення копій карт-схем перспективного використання та охорони земель Більськовівільської, Сопачівської, Мульчицької, Озерецької сільських рад та карт -схем еколого-економічної придатності сільськогосподарських угідь Більськовівільської, Сопачівської, Мульчицької, Озерецької та Собіщицької сільських рад	2022	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	Бюджет Вараської міської територіальної громади	27,0	27,0	0	0	0	0	Забезпечить розроблення схем землеустрою та техніко-економічних обґрунтувань щодо використання та охорони земель для забезпечення організації раціонального використання й охорони земель
7	Землеустріч	Ґрунтове обстеження земель сільськогосподарського призначення	2022-2026	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	Бюджет Вараської міської територіальної громади	450,0	50,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Дозволить підвищити ефективність та екологічну безпеку використання суспільством земельних ресурсів

8	Землеустрій	Розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж прибережної захисної смуги та водоохоронних зон уздовж річок, навколо озер, водосховищ та інших водойм	2023-2025	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	Бюджет Вараської міської територіальної громади	350,0	0	140,0	140,0	70,0	0	Дасть змогу здійснити інвентаризацію земель, формування об'єктів і встановлення меж водного, природно-заповідного, рекреаційного та історико-культурного фондів земель, прибудинкових територій, земель у межах охоронних, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму землекористування
9	Ринок та оцінка земель	Проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	2023-2026	Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради	Бюджет Вараської міської територіальної громади	400,0	0	150,0	150,0	30,0	70,0	Збільшить надходження від платежів за землею до місцевого бюджету

6. Координація та контроль за ходом виконання Програми

Контроль за цільовим та ефективним використанням бюджетних коштів здійснюють постійна комісія міської ради з питань бюджету, фінансів, економічного розвитку та інвестиційної політики, профільні постійні комісії міської ради.

Координація дій щодо виконання заходів покладається на відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради.

Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради, відповідальний за виконання заходів Програми, готує звіт про результати виконання заходів Програми та подає його на розгляд до управління економіки та розвитку громади виконавчого комітету Вараської міської ради з метою визначення ефективності виконання Програми.

Контроль за ходом виконання Програми передбачає забезпечення виконання заходів у встановлені строки, досягнення запланованих цільових показників, використання фінансових, матеріально-технічних та інших ресурсів за призначенням.

У процесі реалізації заходів, передбачених Програмою, проводиться їх моніторинг.

З урахуванням виділених для виконання Програми коштів уточнюються цільові показники, обсяги робіт та послуг, організовується оформлення бюджетних запитів і відповідних договорів з її виконавцями.

Міський голова



Олександр МЕНЗУЛ