

## **Програма розвитку земельних відносин, раціонального використання та охорони земель по Слобожанській селищній раді на 2021-2025 роки**

### **1. Вступ.**

Земельна реформа в Україні є важливою складовою частиною загальнодержавної економічної реформи, яка здійснюється у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

Земельні відносини пов'язано зі зміною форм власності, перерозподілом земель, збільшенням кількості власників землі і землекористувачів, виготовленням картографічних матеріалів, встановлення меж населених пунктів, розмежування земель державної та комунальної власності, встановлення меж земель природоохоронного призначення, що вимагає відповідної законодавчої бази та фінансування.

Існуючі правові механізми володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами не забезпечують залучення землі в економічний обіг і перехід земельної власності до прогресивно господарюючих об'єктів.

За цих умов потрібен ефективний організаційно-економічний механізм реалізації основних вимог реформування земельних відносин. Його завдання полягає в тому, щоб за допомогою правових норм, фінансово-економічних важелів удосконалити проведення робіт із землеустрою, створити автоматизований державний банк даних власників землі і землекористувачів, підвищити відповідальність усіх суб'єктів господарювання за раціональне використання земель.

Ефективне розв'язання проблем радикального поліпшення природокористування та охорони довкілля на нинішньому етапі неможливе без виваженої і послідовної політики селища в цій сфері, чітко організованого виконання намічених планів, програм та конкретних заходів, дійового контролю за ходом їх реалізації і цільовим використанням виділених бюджетних коштів.

Місцева програма земельних відносин на 2021-2025 роки розроблена в контексті вимог визначення основних засад реформування земельних відносин на основі раціонального та ефективного використання землі гарантування громадянам, юридичним особам права власності на землю, формування ефективного механізму регулювання земельних відносин.

Головні положення Програми розвитку земельних відносин, раціонального використання та охорони земель на території Слобожанської селищної ради на 2021-2025 роки (далі - Програми) спрямовані на забезпечення стабільного та ефективного функціонування економіки, орієнтованої на задоволення потреб громади, розвиток суб'єктів фінансової діяльності, розроблення інвестиційних програм.

Основними законодавчими актами для розробки Програми є Земельний кодекс України, Закон України «Про оцінку земель» Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про охорону земель», «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно».

## **2. Загальна характеристика земель Слобожанської селищної ради.**

Загальна площа території Слобожанської селищної ради складає – 57222,97 га. При цьому площа населених пунктів складає смт. Слобожанське - 347,1519 га, селище Донець – 140,80 га, селище Благодатне – 122,40 га, село Лиман - 668 га, село Нижній Бишкін – 165,90 га, село Черкаський Бишкін – 150,83 га, село Геївка – 77,3 га, село Суха Гомільша – 43,45 га, село Геніївка- 484,29 га, село Дачне – 26,9385 га, село Занки -7,97 га, село Курортне -18,8 га, село Українське – 25 га, село Шелудьківка – 440,8 га, село Скрипаї – 401,3875га, селище Лісне – 19,4750га, село Мохнач – 96,1835га.

## **3. Мета і завдання програми.**

Метою Програми регулювання земельних відносин є забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її у самостійний фактор економічного зростання. Програма повинна сприяти збалансованому та ресурсозберігаючому використанню земельних ресурсів у господарській діяльності.

### Основними завданнями програми є:

1.Забезпечення подальшого розвитку правих відносин на землю:

1.1.Відповідно до прийнятих рішень селищної ради щодо приватизації громадянами України земельних ділянок різного функціонального призначення, за винятком тих, які відповідно до закону не можуть передаватись у приватну власність.

2.Удосконалення земельних відносин та створення механізмів економічного стимулювання раціонального використання земель Слобожанської селищної ради:

2.1.Забезпечення поновлення картографічних матеріалів з метою раціональної організації території.

2.2.Розробка комплексного плану просторового розвитку територій Слобожанської селищної ради

3.Розвиток ринку земель:

3.1.Стимулювання приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

3.2.Проведення систематичної роботи з інформування населення через засоби масової інформації про сутність, обсяги та інші характеристики ринку землі, права та обов'язки фізичних і юридичних осіб у цій сфері, процедури захисту прав на землю.

4.Удосконалення моніторингу земель, порядку ведення державного земельного кадастру та оцінки земель, що у процесі реалізації Програми передбачає:

- проведення повної інвентаризації земель Слобожанської селищної ради.

- встановлення меж Слобожанської територіальної громади з подальшим внесенням відомостей до Державного земельного кадастру.

- проведення поетапно інвентаризації земель, що розташовані на території Слобожанської селищної ради;

- встановлення та відновлення меж населених пунктів,що розташовані на території Слобожанської селищної ради, з подальшим внесенням відомостей до Державного земельного кадастру;

- поетапне проведення робіт з нормативно-грошової оцінки земель;

- оновлення планово-картографічних матеріалів;

- розробка та коригування генеральних планів, детальних планів та іншої містобудівної документації населених пунктів Слобожанської селищної ради.

#### **4. Основні напрямки розвитку земельних відносин**

Реалізація основних напрямків розвитку проводиться за рахунок коштів місцевого, державного бюджету або інших джерел не заборонених законом.

##### *4.1. Оновлення планово-картографічного матеріалу*

Одним з найголовніших завдань є оновлення планово-картографічного матеріалу населених пунктів ради та територій за межами населених пунктів. З цією метою Програмою передбачені роботи із землеустрою щодо складання планів існуючого використання земель Слобожанської селищної ради.

##### *4.2. Розробка та корегування генеральних планів, розробка детальних планів території та іншої містобудівної документації населених пунктів територіальної громади Слобожанської селищної ради.*

Генеральним планом визначаються:

- потреби в територіях для забудови та іншого використання;
- межі функціональних зон, пріоритети та допустимі види використання та забудови територій;
- планувальна структура та просторова композиція забудови населеного пункту;
- загальний стан довкілля селища, основні фактори його формування, містобудівні заходи щодо поліпшення екологічного і санітарно-гігієнічного стану;
- інші вимоги, визначені державними будівельними нормами..

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;
- містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- межі бережливих захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).
- На підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території.

##### *4.3. Розробка комплексного плану просторового розвитку територій Слобожанської селищної ради*

Комплексний план просторового розвитку територій одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного

характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території.

- Комплексний план містить просторові дані, метадані та інші елементи, що складають його проектні рішення, і розробляється у формі електронного документа.
- Строк дії комплексного плану не обмежується.
- Зміни до комплексного плану можуть вноситися за результатами містобудівного моніторингу, але не частіше одного разу на рік.
- Комплексний план підлягає експертизі містобудівної документації в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.
- Комплексний план підлягає стратегічній екологічній оцінці.

#### *4.4. Формування території і встановлення меж населених пунктів.*

Проект землеустрою щодо формування та встановлення меж населених пунктів Слобожанської селищної ради складається з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення селищною радою питань місцевого життя, виходячи з інтересів населення, що проживає на даних територіях, на підставі законодавства України та повної економічної самостійності.

#### *4.5. Інвентаризація земельних ділянок з виготовлення та видачею право установчих документів на них.*

Програмою передбачено провести поступову інвентаризацію земель з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

#### *4.6. Грошова оцінка.*

Використання землі в Україні є платним. Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель.

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод земельних ділянок (продаж, оренда, застава тощо).

Грошова оцінка землі створює можливість для селищної ради реалізувати свої регулятивні повноваження на підставі створення економічних умов і створення економічних умов і стимулів раціонального використання земель селища, створити необхідні умови для формування фінансово-економічної бази населеного пункту за рахунок справляння плати за землю.

Грошова оцінка і ціна земельної ділянки встановлюється залежно від виду користування, зручності місця розташування, від ступеня окультуреності кожної земельної ділянки та інфраструктурного облаштування території. Об'єктивне оподаткування і ціни на земельні ділянки сприятимуть нормальним земельним відносинам і отриманню стабільних доходів власниками землі і землекористувачами та державою в цілому, що виправдовує затрати на дослідження і уточнює методики грошової оцінки.

#### *4.7. Охорона та раціональне використання земель.*

Охорона земель включає систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на їх раціональне використання, забезпечення режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Контроль за використанням та охороною земель полягає в забезпеченні дотримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України.

З метою поліпшення організації контролю за використанням та охороною земель передбачається:

- удосконалення порядку здійснення контролю за використанням та охороною земель, а також механізми моніторингу земель та землекористування, з метою своєчасного виявлення та оцінки змін стану земель;
- запровадити економічне стимулювання охорони земель, спрямоване на підвищення заінтересованості власників землі і землекористувачів в захисті земель від негативних наслідків господарської діяльності;
- поліпшити профілактичну роботу з попередження порушень земельного законодавства;
- удосконалити контроль за використанням та охороною земель та запровадити практику системного проведення спільних комплексних перевірок з органами, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.

#### *4.8. Розвиток ринку земель.*

Ефективне функціонування ринку землі можливе тільки на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, громадських і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості та відкритості операцій із землею, забезпечення збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони та раціонального використання землі й інших природних ресурсів.

Правову основу для приватизації земельних ділянок юридичними та фізичними особами складає Конституція України як акт найвищої юридичної сили, Земельний кодекс України.

Розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає здійснення заходів з використанням правових і економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин щодо прискорення приватизації земельних ділянок громадянами шляхом їх безплатної передачі з державної та комунальної до приватної власності та юридичними особами і громадянами-підприємцями шляхом купівлі - продажу (первинний ринок) і створення умов для вільного обігу земельних ділянок і прав на них (вторинний ринок).

Створення ринку землі буде сприяти стабільності надходження коштів від її продажу та податку на землю, продану у власність підприємствам, що є стабільнішим джерелом надходжень до бюджету, ніж орендна плата за ті ж ділянки землі. Отримання одноразового доходу від продажу землі дасть змогу органам місцевого самоврядування спрямовувати кошти на здійснення програм соціально-економічного розвитку, розширити базу оподаткування та збільшити фінансування соціальної сфери. Крім того, кошти від продажу земельних ділянок можуть стати основним джерелом фінансування з місцевих бюджетів робіт, передбачених Програмою.

В Україні інтенсивно розвивається ринок оренди землі. Разом з тим все більшого значення набуває проведення аукціонів з продажу прав оренди на земельні ділянки.

Здавати в оренду і продавати землі найефективніше через проведення земельних торгів. Земельні торги, це насамперед прозорість, чесність, запобігання корупційним проявам, відкрита конкурентність і максимальне поповнення бюджетів.

Земельний аукціон — спосіб продажу землі, при якому покупцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну.

Земельні торги мають багато переваг, і тому використання їх слід вважати необхідним у повсякденній практиці.

Основні переваги проведення земельних торгів наступні:

аукціон дозволяє залучити значні додаткові кошти;

на аукціон виставляється земельна ділянка з уже готовою землепорядною документацією, тобто набувач не витрачає час на самостійне проходження процедур відведення та погодження;

продаж земельних ділянок на аукціоні є способом планування забудови території населеного пункту, адже земельні ділянки продаються з певним цільовим призначенням, тобто місто чи село здійснює реалізацію генерального плану та отримує додаткові кошти; аукціон є відкритим та прозорим способом відчуження земельних ресурсів територіальної громади, тобто виключає вплив корупційних діянь;

надходження коштів до місцевих бюджетів додає можливість вкладати їх в економіку міста або сільського господарства;

збільшення кількості робочих місць за рахунок переходу незадіяних земельних ділянок у власність або оренду суб'єктів господарювання;

поліпшення інвестиційного клімату;

поповнення бюджетів всіх рівнів;

наближення до рівня країн Євросоюзу в питаннях землеустрою.

## **5. Механізм реалізації**

5.1. Програма реалізується шляхом розробки, прийняття і впровадження проектів землеустрою, що забезпечує реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування.

5.2. Шляхи реалізації. Замовником у реалізації Програми визначено Слобожанська селищна рада. Фінансування Програми селищна рада виконує за рахунок коштів місцевого, районного, обласного та державного бюджетів та інших джерел, які не заборонені чинним законодавством.

## **6. Очікувані результати та ризики**

Удосконалення земельних відносин на території Слобожанської селищної ради спрямовано на закріплення конституційного права громадян та юридичних осіб на набуття і реалізацію права власності на земельні ділянки під контролем органів влади.

Реалізація Програми дасть змогу створити умови для удосконалення ведення державного земельного кадастру, гарантування прав власності на землю, забезпечить земельно-кадастровою інформацією органи державної влади, органи місцевого самоврядування та усіх власників землі і землекористувачів.

Поетапна реалізація Програми шляхом здійснення комплексу організаційних, еколого-економічних, соціально-правових та інших заходів з урахуванням особливостей реформування земельних відносин дасть змогу зупинити процес деградації земель, підвищити ефективність використання земель.

Грошова оцінка і ціна земельної ділянки встановлюється залежно від виду використання, зручності місця розташування, від ступеня окультуреності кожної земельної ділянки та інфраструктурного облаштування території. Об'єктивне оподаткування і об'єктивні ціни на земельні ділянки будуть сприяти нормальним земельним відносинам і отриманню стабільних доходів власниками землі та землекористувачами, державою в цілому, що виправдає затрати на проведення грошової оцінки.

На основі аналізу виконаних робіт з грошової оцінки земель населених пунктів можна зробити висновок, що надходження до бюджету від сплати за землю збільшаться.

Проведення Інвентаризації земель надасть можливість встановити місце розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади

та органами місцевого самоврядування. Буде підготовлено документи по земельних ділянках які будуть надаватись в оренду на конкурентних засадах

Обґрунтоване формування території та встановлення меж населених пунктів Слобожанської селищної ради дасть змогу упорядкувати адміністративно-територіальний устрій, вирішити питання соціального захисту населення, питання забудови, раціонального використання земель, справедливого оподаткування, контролю за використанням і охороною земель.

Проведення цих робіт також дасть змогу удосконалити взаємовідносини з бюджетом щодо платежів за землю та сприятиме більш відповідальному і господарському ставленню власників земельних ділянок до їх використання.

Продаж земельних ділянок та отримання одноразового доходу від продажу землі дасть змогу прискорити збільшити надходження до бюджету селищної ради.

Секретар ради

Г. Куценко