

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням _____ сесії VIII скликання № _____
Слобожанської міської ради Чугуївського району
Харківської області від _____

ПРОГРАМА

**земельних відносин, раціонального використання та охорони
земель Слобожанської територіальної громади Чугуївського
району Харківської області на 2026-2030 роки**

м.Слобожанське

ЗМІСТ

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	3
2. СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ.....	3
3. ЦІЛІ ПРОГРАМИ.....	4
4. МЕТА.....	4
5. ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМ ТА ЗАВДАНЬ, НА ВИРІШЕННЯ ЯКИХ СПРЯМОВАНА ПРОГРАМА.....	5
6. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ.....	9
7. ОБСЯГИ ТА ДЖЕРЕЛА ФІНАНСУВАННЯ.....	9
8. ПЛАН ЗАХОДІВ З РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ СЛОБОЖАНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ НА 2026-2028 РОКИ.....	9
9. КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ.....	10

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Дана Програма розроблена відповідно до вимог Земельного, Бюджетного, Закону України “Про землеустрій”, Закону України «Про охорону земель», «Про оцінку землі», «Про державний земельний кадастр», «Про місцеве самоврядування в Україні» з метою здійснення заходів для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та 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.

Земля є одним із головних ресурсів життєдіяльності суспільства, територіальною основою для усіх видів діяльності людини та виробничим фактором багатьох галузей економіки. В соціально - економічному розвитку України земельним ресурсам завжди належала провідна роль. Створення ефективної системи управління земельними ресурсами передбачає гарантію прав власності та надійний захист прав володіння землею, підтримку заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення ефективності, планування землекористування на території Слобожанської територіальної громади, проведення землепорядних робіт при проведенні земельної реформи, збір та аналіз статистичних даних, зменшення кількості земельних спорів. Використання та охорона земель є одним із пріоритетних напрямів державної політики у сфері природокористування і є невід’ємною умовою збалансованого економічного та соціального розвитку.

Землеустрій необхідний для раціонального використання та охорони земель, впорядкування земельних відносин та формування ефективної системи землекористування. Це сукупність заходів, що забезпечують законне оформлення земельних ділянок, їх поділ чи об’єднання, зміну цільового призначення, а також встановлення меж на місцевості, що є основою для правового, економічного та екологічного регулювання земельних ресурсів.

Землеустрій здійснюється відповідно до вимог нормативно-правових актів, які встановлюють порядок організації, державні стандарти, норми і правила виконання робіт із землеустрою, їх склад і зміст. Нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою є обов’язковими до виконання всіма суб’єктами землеустрою. Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою встановлюють комплекс якісних та кількісних показників, параметрів, що регламентують розробку і реалізацію документації із землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов. Вони розробляються і затверджуються в установленому законом порядку.

2. СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Слобожанська територіальна громада розташована у східній частині Харківської області. Її адміністративним центром є місто Слобожанське (було селище до 13 березня 2025 року). Утворена 25 жовтня 2020 року шляхом приєднання до Слобожанської селищної ради Геніївської, Лиманської, Нижньобишкінської, Скрипаївської і Шелудьківської сільських рад Зміївського району (нині – Чугуївського району) Харківської області.

До складу громади входять 1 місто (Слобожанське), 13 сіл (Геївка, Геніївка, Дачне, Лиман, Занки, Курортне, Мохнач, Нижній Бишкін, Скрипаї, Суха Гомільша, Українське, Черкаський Бишкін, Шелудьківка) та 3 селища (Благодатне, Донець, Лісне).

Рішенням XVIII сесії VIII скликання від 21.10.2021 року № 715-VIII «Про утворення старостинських округів на території Слобожанської селищної територіальної громади» в громаді створено 5 старостинських округів:

1. Лиманський старостинський округ;
2. Нижньобишкінський старостинський округ;
3. Геніївський старостинський округ;
4. Шелудьківський старостинський округ;
5. Донецький старостинський округ.

Загальна площа Слобожанської ТГ становить 57 222,97 га. Левова частина земель – це землі за межами населених пунктів, площа яких становить 53 862,39 га; землі в межах населених пунктів становлять лише 3 360,58 га (6,1 %).

Станом на початок 2025 року, в Державному земельному кадастрі було зареєстровано 14 270 земельних ділянок загальною площею 44 100,6817 га, що складає майже 77 % від загальної площі громади. Цей показник є на рівні середнього по Україні.

У відповідності до даних ДЗК, з числа всіх зареєстрованих земельних ділянок на всій території ТГ, внесені відомості про земельні ділянки відповідно до категорій земель:

- землі сільськогосподарського призначення (33 271 га з урахуванням земельних ділянок лісового фонду, які перебувають в постійному користуванні Державного біотехнологічного університету, загальна площа яких складає 8 260,14 га з кодом цільового призначення 01.09);
- землі житлової та громадської забудови (696 га);
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення (5202 га без вилучення із земель лісового фонду);
- землі оздоровчого призначення (42 га);
- землі рекреаційного призначення (115);
- землі історико-культурного призначення (0,25 га);
- землі лісгосподарського призначення (5887 га);
- землі водного фонду (2880 га);
- землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (3713 га).

Більшу частину земель сільськогосподарського призначення складають землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, для ведення фермерського та особистого селянського господарства, а також землі для дослідних і навчальних цілей, загальна частка яких складає понад 90%.

У приватній власності знаходиться близько 11 тис. земельних ділянок орієнтовною площею 16500 га, в комунальній власності – 5%, в державній – 49% ділянок (площею, орієнтовно 20000 га. (потребує проведення інвентаризації земель).

Отже, перевагою нашої громади є природні ресурси, в тому числі, земельні та вигідне географічне положення .

3. ЦІЛІ ПРОГРАМИ

3.1. Сформувати сучасну, функціонально збалансовану та безпечну систему управління громадою, що забезпечуватиме належну якість життя мешканців, сталий розвиток території та ефективне використання ресурсів.

3.2. Сформувати конкурентоспроможну місцеву економіку шляхом створення сприятливих умов для розвитку великого, середнього та малого підприємництва, залучення інвестицій, розвитку економічної діяльності та ефективного використання наявного ресурсного потенціалу громади

4. МЕТА

Мета Програми земельних відносин, раціонального використання та охорони земель Слобожанської територіальної громади Чугуївського району Харківської області на 2026-2030 роки полягає у забезпеченні ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, розробки заходів спрямованих на забезпечення збалансованого, ресурсозберігаючого використання земельних ресурсів, створення сприятливих умов для залучення інвестицій для розвитку Слобожанської територіальної громади, наповнення місцевого бюджету за рахунок плати за землю.

5. ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМ ТА ЗАВДАНЬ, НА ВИРІШЕННЯ ЯКИХ СПРЯМОВАНА ПРОГРАМА

5.1.Розробка нормативної грошової оцінки на територію громади

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» 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, плати за суборенду (у разі передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки), втрат лісгосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Земельний податок та орендна плата за землю для фізичних та юридичних осіб становлять 33% від загального об'єму місцевих податків і зборів сплачених до місцевого бюджету Слобожанської територіальної громади і, хоча вклад у загальну структуру доходів місцевого бюджету не є вирішальним, проте земля є і залишається одним з найбільш стабільних джерел надходження коштів до місцевого бюджету Слобожанської територіальної громади та щорічно приносить громаді сукупно понад 20 млн гривень.

Стаття 271 Податкового кодексу України визначає, що базою оподаткування платою за землю, може бути:

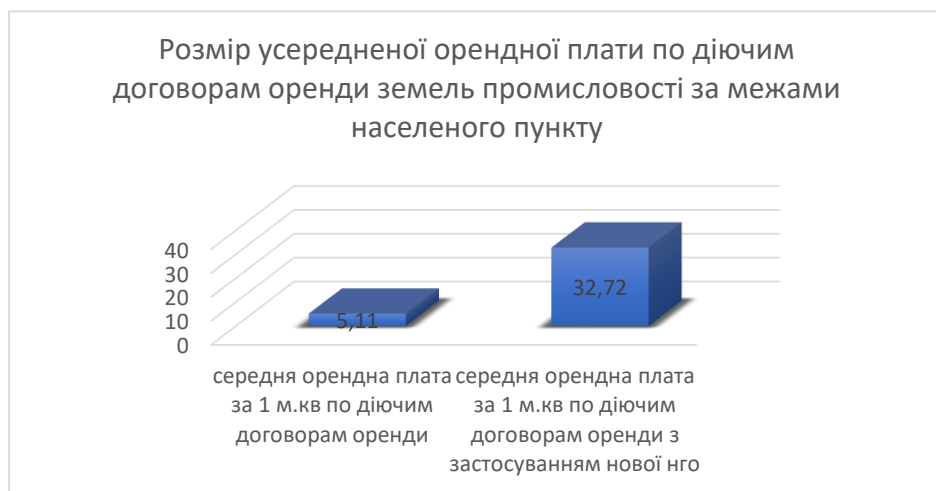
- нормативна грошова оцінка (НГО) земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації;
- площа земельної ділянки, нормативну грошову оцінку якої не проведено від НГО одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

Застосування підходу щодо визначення плати за землю як відсотку від НГО є більш економічно доцільним для Слобожанської територіальної громади з огляду на незначний розмір НГО одиниці площі ріллі по Харківській області, що становить 37946,82 грн за гектар.

Більш детально різниця між визначеними вище двома підходами показана на прикладі розрахунку земельного податку і орендної плати за земельну ділянку для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за межами міста Слобожанське, площею 1 га.



Проведення та затвердження нормативної грошової оцінки дає підстави для внесення змін до діючих договорів оренди, в результаті чого відбудеться збільшення орендної плати. Як приклад, в разі внесення змін до діючих договорів оренди земель промисловості, в частині актуалізації нормативної грошової оцінки земельних ділянок, майже в шість разів збільшиться орендна плата за користування такими земельними ділянками.



Статтею 18 Закону України «Про оцінку земель» визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років;

розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Нормативно грошова оцінка земель населених пунктів Слобожанської територіальної громади останній раз проводилась:

2013-2014 рік – 14 населених пунктів; 2020-2021 рік - 3 населених пунктів.

За межами населених пунктів Слобожанської територіальної громади проведена загальнонаціональна (всеукраїнська) нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, яка затверджена наказом Мінагрополітики України від 16.11.2018 № 552 та набула чинності з 1 січня 2019 року. А на землі несільськогосподарського призначення, в різні періоди проводилась нормативно грошова оцінка окремо для кожної земельної ділянки під час здійснення розпорядження нею.

Враховуючи вище зазначені терміни, для Слобожанської територіальної громади є доцільним, актуальним і пріоритетним проведення нормативної грошової оцінки земель усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (включаючи землі в межах та за межами населених пунктів), оскільки проведення нормативної грошової оцінки на всю територію дозволить уникнути зайвих витрат і часу на розробку окремих технічних документів для кожної ділянки.

5.2.Встановлення меж населених пунктів

До складу Слобожанської територіальної громади входить 17 населених пунктів. Станом на 2025 рік встановлені межі 3 населених пунктів, відомості про які внесені в ДЗК, це - місто Слобожанське (центральна садиба), площа складає 347,15га; с-ще Донець-площа 140,8га; с-ще Благодатне-122,4га.

Таке становище має негативний вплив на управління земельними ресурсами, формування справедливої системи оподаткування. Для усунення цієї проблеми програмою передбачається реалізація головних завдань щодо подальшого реформування земельних відносин у населених пунктах громади шляхом обґрунтованого формування територій та встановлення і зміни меж населених пунктів.

Для встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень розробляються проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж відповідних адміністративно-територіальних утворень.

Проекти формування територій і встановлення меж населених пунктів складаються з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення міською радою питань, виходячи з інтересів населення, що проживає на даній території, на підставі законодавства України та повної економічної самостійності.

Обґрунтоване формування територій та встановлення меж населених пунктів дасть можливість упорядкувати адміністративно-територіальний поділ, вирішити питання соціального захисту населення, розміщення забудови, раціонального використання земель території, справедливого оподаткування та ведення контролю за використанням і охороною земель.

Важливими аспектами необхідності встановлення та внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі населених пунктів є:

- встановлені межі населених пунктів сприяють захисту прав власників та користувачів земельних ділянок. Це допомагає уникати ситуацій, коли межі земельних ділянок не узгоджуються із фактичними межами населеного пункту;
- внесені межі дозволяють забезпечити контроль за цільовим використанням земельних ресурсів. Це сприяє цільовому використанню земель та збереженню природних ресурсів.

Враховуючи вищевикладене, внесення відомостей про межі населених пунктів до Державного земельного кадастру є важливим важелем для забезпечення сталого розвитку територій, ефективного використання земельних ресурсів, справедливого оподаткування та ведення контролю за використанням і охороною земель, що в свою чергу, напряду впливає на добробут та розвиток громад

5.3.Інвентаризація земель комунальної власності, в тому числі під об'єктами комунальної власності, польовими лісосмугами.

Станом на 2025 року в Державному земельному кадастрі внесені відомості про 14270 ділянок загальною площею 44 100,6817 га, в тому числі за результатами інвентаризації внесено відомості про земельні ділянки під полезахисними лісосмугами загальною площею 68,1406 га, що становить четверту частину від загальної площі таких земель.

Відсутність відомостей про земельні ділянки в Державному земельному кадастрі призводить до негативних наслідків, в тому числі підвищується ризик необґрунтованого обробітку земель та порушення юридичних меж земельних ділянок. Зокрема, відсутність державної реєстрації правового статусу земельних ділянок під полезахисними лісосмугами призводить до несанкціонованого їх знищення.

Проведення інвентаризації земельних ділянок під об'єктами комунальної власності дозволить упорядкувати землекористування установ, які фінансуються із міського та інших бюджетів, запобігти незаконному порушенню даних територій та вести ефективний облік об'єктів комунальної власності.

Інвентаризація земель під полезахисними лісосмугами проводиться з метою встановлення місця розташування даних об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, формування земельних ділянок та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Крім того, інвентаризація усіх земель під лісовими насадженнями, що не входять до земель лісового фонду, дасть загальне уявлення про динаміку полезахисних смуг та їх реальний стан на території Слобожанської територіальної громади.

5.4.Розробка документації із землеустрою з метою оформлення права комунальної власності на земельні ділянки та проведення земельних торгів.

Відсутність інформації про межі земельних ділянок комунальної власності у Державному земельному кадастрі унеможливає ефективне управління

землекористуванням територіальної громади. На теперішній час є необхідність у виготовленні документації із землеустрою з метою формування земельних ділянок та реєстрації права комунальної власності на неї, тому як на органи місцевого самоврядування покладено зобов'язання забезпечити визначення будівель, споруд, інших об'єктів нерухомого майна комунальної власності, право власності на які не зареєстровано, та забезпечити здійснення державної реєстрації такого права.

Окрім того, земельним кодексом України передбачена обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах) за винятком випадків, передбачених статтями 34, 36, 121, 134 відповідного кодексу.

Протягом останніх двох років Слобожанською міською радою організовано проведення дев'яти електронних земельних торгів, за результатами яких укладено п'ять договорів оренди. Незначна кількість проведених аукціонів обумовлена відсутністю сформованих інвестиційно привабливих земельних ділянок, вирішити зазначену проблему можливо шляхом розробки документації із землеустрою з метою оформлення права комунальної власності на земельні ділянки та проведення земельних торгів.

Розробка документації із землеустрою та оформлення права комунальної власності на земельні ділянки дає громаді можливість: ефективно управляти земельними ресурсами, використовувати їх для розвитку інфраструктури, залучати інвестиції, планувати територіальний розвиток та забезпечувати соціальні потреби мешканців, а також мати контроль над використанням земель у межах своїх повноважень.

5.5. Розробка комплексного плану просторового розвитку території

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (далі – комплексний план) - це одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що розробляється з метою забезпечення сталого розвитку території. Комплексний план включає планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території територіальної громади, на основі аналізу всіх ресурсів якими володіє громада, та надає громаді інструмент для інтегрованого розвитку з вирішення проблемних та конфліктних питань, а також з дотриманням принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів.

Комплексний план складається з:

- 1) функціонального зонування на всю територію громади;
- 2) землевпорядкування на всю територію громади;
- 3) генерального плану адміністративного центру територіальної громади;
- 4) генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій, затверджених до прийняття комплексного плану, що відповідають вимогам законодавства, узгоджуються з проектними рішеннями комплексного плану і підлягають включенню до нього;
- 5) генеральних планів населених пунктів, необхідність розроблення яких встановлена рішенням про затвердження комплексного плану (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);
- 6) детальних планів території у межах території територіальної громади (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);
- 7) планувальних рішень генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій у межах території територіальної громади;
- 8) планувальних рішень детальних планів територій (у тому числі формування земельних ділянок), на яких планується розміщення за рахунок державного або місцевого бюджету:
 - об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства);
 - об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та схемою планування області;

- об'єктів, для розташування яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (якщо розташування таких об'єктів передбачено комплексним планом);

- інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проектування.

Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами.

6. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

Виконання передбачених Програмою заходів дасть змогу Слобожанській територіальній громаді підвищити ефективність раціонального використання та охорони земель громади, оптимізувати структуру земельних угідь, упорядкувати адміністративно-територіальний устрій, сприяти функціонуванню ринку земель, збільшити надходження до місцевого бюджету від плати за землю, підвищити рівень суспільної свідомості з питань використання й охорони земель.

Запровадження ринку землі, а саме проведення земельних торгів (аукціонів) дає прозорість в отриманні громадянами та юридичними особами земельних ділянок у користування, що в значній мірі може забезпечити прискорення економічного зростання громади та збільшити надходжень до місцевого бюджету.

Позитивний ефект від реалізації передбачених заходів буде більшим і настане раніше тільки за умови їх своєчасного виконання, що в свою чергу, залежить від повного та своєчасного їх фінансування.

Основним замовником та координатором у реалізації заходів Програми є Слобожанська міська рада Чугуївського району Харківської області.

7. ОБСЯГИ ТА ДЖЕРЕЛА ФІНАНСУВАННЯ

Потреба в коштах і джерелах фінансування для забезпечення передбачених Програмою обсягів робіт, визначена відповідно до чинного законодавства. Фінансування заходів здійснюватиметься за рахунок бюджету Слобожанської територіальної громади та інших джерел, не заборонених законодавством.

Виконавці Програми – Слобожанська міська рада, відділ з земельних та екологічних питань, структурні підрозділи Слобожанської міської ради.

Щороку до Програми затверджуються Заходи, реалізація яких запланована у наступному календарному році та можливе внесення змін з урахуванням загальної економічної ситуації і фінансових можливостей бюджету Слобожанської територіальної громади.

8. ПЛАН ЗАХОДІВ З РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ СЛОБОЖАНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ НА 2026-2028 РОКИ

Зміст заходу	Терміни	Виконавці	Очікувані результати
Розробка нормативної грошової оцінки на територію громади	2026	Відділ з земельних та екологічних питань, ліцензовані виконавці робіт з землеустрою	Збільшення надходжень до місцевого бюджету від сплати за землю, скорочення термінів оформлення права оренди.
Встановлення меж населених пунктів	2026-2030	Відділ з земельних та екологічних питань, ліцензовані виконавці робіт з землеустрою	Упорядкувати адміністративно-територіальний поділ, вирішити питання соціального захисту населення, розміщення забудови, раціонального використання земель території, справедливого оподаткування та ведення контролю за використанням і охороною земель у межах своїх повноважень

Інвентаризація земель комунальної власності, в тому числі під об'єктами комунальної власності, польовими лісосмугами	2026-2030	Відділ з земельних та екологічних питань, ліцензовані виконавці робіт з землеустрою	упорядкування землекористування установ, які фінансуються із міського та інших бюджетів, запобігання незаконному порушенню даних територій та ведення ефективного обліку об'єктів комунальної власності, збереження полезахисних смуг
Розробка документації із землеустрою з метою оформлення права комунальної власності на земельні ділянки та проведення земельних торгів	2026-2030	Відділ з земельних та екологічних питань, ліцензовані виконавці робіт з землеустрою	встановлення місця розташування даних об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, формування земельних ділянок та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру залучення інвестиції, планування територіального розвитку, забезпечення соціальної потреби мешканців, здійснення контролю над використанням земель у межах своїх повноважень
Розробка комплексного плану просторового розвитку території	2028-2030	Відділ економічного розвитку, комунальної та інвестиційної діяльності Відділ з земельних та екологічних питань, Відділ житлово-комунального господарства, благоустрою, транспорту, містобудування та архітектури, ліцензовані виконавці робіт з землеустрою	довгострокова перспектива розвитку всієї території громади, враховуючи її ресурси

9. КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

Координацію за виконанням заходів Програми покладається на відділ з земельних та екологічних питань Слобожанської міської ради, контроль – на постійну комісію з питань промисловості, будівництва, агропромислового комплексу, житлово-комунального господарства, земельних відносин та екології.