# “ЗАТВЕРДЖЕНО”

**Рішенням сесії**

**Городоцької міської ради**

**№ \_\_\_\_\_**

**від “\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022р.**

**Міський голова**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.РЕМЕНЯК**



## ПРОГРАМА

**Розвитку земельних відносин та охорони земель на території Городоцької територіальної громадина 2023 – 2025 роки**

**м. Городок-2022**

**ВСТУП**

Земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Це один із головних ресурсів життєдіяльності суспільства. Вона слугує територіальною основою для усіх видів діяльності людини, є виробничим фактором багатьох галузей. В умовах завершення земельної реформи, яка сьогодні має справді глобальний масштаб та глобальне значення, земля розглядається як один з головних інструментів подолання бідності, підвищення рівня життя кожного члена суспільства, та громади в цілому.

На всiх етапах розвитку людської цивілiзацiї трансформацiя земельних вiдносин належала до найскладніших проблем iнайважливiших напрямiв реалiзаціїсоцiально-економiчної та аграрної полiтики зокрема.Програма розвитку земельних відносин та охорони земельна території Городоцької територіальної громади на 2023-2025 рокирозроблена у відповідності до основних засад реформування земельних відносин на основі раціонального та ефективного використання землі, гарантування громадянам, юридичним особам прав власності та користування землею, формування ефективного механізму регулювання земельних відносин.

В основу Програми покладені положення Конституції України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про державні цільові програми», «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку», «Про Державний земельний кадастр», Постанова КМУ від 01.09.2021 №926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності».

1. **ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА МІСТА**

**ТА ЙОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ**

Загальна площа земельного фонду Городоцької територіальної громади складає 37702,8000 га. При цьому площа сільськогосподарських земель з них: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, для ведення особистого селянського господарства, для ведення фермерського господарства складає – 19694,4809 га, ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель (присадибні ділянки) – 2376,8998 га, ділянки для ведення садівництва – 555,6716 га, ділянки для городництва – 547,1226 га, ділянки для гаражного будівництва – 2,1128 га, ділянки для сінокосіння та випасання худоби – 4617,8467 га, ділянки під лісами та іншими лісокритими площами – 3794,8537 га, ділянки водного фонду – 1199,1900 га. Під закладами, установами, організаціями всього перебуває га земель, серед яких:

* органи державної влади та місцевого самоврядування – 36,1529 га;
* заклади освіти – 60,5526 га;
* заклади культурно-просвітницького обслуговування – 6,3990 га;
* релігійні організації – 19,2908 га;
* заклади фізичної культури та спорту – 2, 6000 га;
* заклади охорони здоров’я 24,0678 га;
* заклади соціального забезпечення – 0,0899га;
* кредитно-фінансові установи – 0,0456га;
* заклади торгівлі – 33,4601 га;
* заклади ринкової інфраструктури – 14,7357 га;
* заклади побутового обслуговування – 24,9786 га;
* заклади комунального обслуговування – 4,2795га;
* житлово-експлуатаційні організації – 42,8471га;
* інші заклади, установи, організації – 13,4903 га.

Промислові та інші підприємства займають - 406,6161 га

Підприємства та організації транспорту та зв’язку – 821,4006 га земель, з них :

* залізничного транспорту – 349,8358 га;
* автомобільного транспорту – 469,2725 га;
* зв’язку – 2,2923 га.

**МЕТА ПРОГРАМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ**

**ВІДНОСИН ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ ГОРОДОЦЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

**НА 2023-205 РОКИ.**

Мета Програми розвитку земельних відносин та охорони земель на території Городоцької територіальної громади на 2023-2025 роки (далі - Програма) - це розробка організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на забезпечення збереження, раціональне використання земельних ресурсів та їх охорону шляхом реалізації державної політики України щодо забезпечення сталого розвитку землекористування, захисту прав власників і користувачів земельних ділянок, а також для створення більш сприятливих умов для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки, наповнення міського бюджету за рахунок сплати орендної плати за землю та земельного податку.

Головна мета Програми спрямована на реалізацію розвитку земельних відносин, створення таких правових і організаційно-економічних умов, які б стимулювали прагнення кожного власника чи землекористувача до її правового та ефективного використання, підвищення цінності земельних ресурсів, формування відкритого та прозорого ринку землі, пробудження активності громадян до юридичного закріплення права власності на землю і тим самим сприяння розвиткові ринкових відносин.

В кінцевому результаті це має підвищити добробут громадян та створити оптимальні умови для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її у самостійний фактор економічного зростання.

**ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ ТА ЗАХОДИ РЕАЛІЗАЦІЇ**

**ПРОГРАМИРОЗВИТКУ**

**ЗЕМЕЛЬНИХВІДНОСИН ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ**

**ГОРОДОЦЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ НА 2023-2025 РОКИ.**

Основними завданнями Програми на 2023-2025 роки. є:

- проведення земельних торгів (аукціонів) для отримання права власності та права оренди на земельні ділянки, вільні від забудови, що передбачає їх попереднє формування;

- забезпечення проведення процедури продажу земельних ділянок під об’єктами нерухомого майна, які перебувають у приватній власності;

- формування земельних ділянок шляхом проведення інвентаризації земель, зокрема під об’єктами нерухомого комунального майна, зміна цільового призначення земельних ділянок для приведення його у відповідність до вимог містобудівної документації, здійснення поділу земельних ділянок;

- реєстрація земельних ділянок зон рекреаційного та іншого природоохоронного призначення для здійснення заходів щодо їх збереження;

- визначення меж Городоцької ТГ ;

- здійснення претензійно-позовної роботи щодо:

а) звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок;

б) стягнення безпідставно збережених коштів внаслідок користування земельними ділянками комунальної власності без оформлення відповідних документів;

в) усунення порушень виконання умов договорів оренди земельних ділянок.

**4.1. Землеустрій. Основні проблеми землеустрою**

Землеустрій є однією з найважливіших складових системи регулювання земельних відносин в Україні а, отже, і головним чинником Земельної реформи в Україні.

Проте системною проблемою як для розробників документації із землеустрою (сертифікованих інженерів землевпорядників), так і посадових осіб дозвільних органів, які здійснюють її розгляд, експертизу та погодження, є відсутність чітких технічних вимог щодо змісту та оформлення навіть найбільш поширених видів землевпорядної документації.

На сучасному етапі для подолання негативних наслідківземельної реформи слід надати землеустрою більш інноваційного спрямування в частині безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України. Спростити процедуру проведення земельних торгів. Прийняти спеціальну державну цільову програму, що відображатиме довгострокові пріоритети земельної політики, забезпечити доступ до даних Державного земельного кадастру та державних реєстраторів прав, землевпорядників, оцінювачів, геодезистів. Розробити стандартизовані вимоги до складання найбільш поширених видів землевпорядної документації.

І чим швидше на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тим швидше будуть урегульовані процеси проведення земельної реформи.

Найгострішими невирішеними проблемами в Городоцькій міській раді залишаються:встановлення (зміна) меж міста; проведення робіт з інвентаризації земель;встановлення меж ділянок житлової забудови; виявлення та повернення самовільно зайнятих земельних ділянок і приведення їх у стан, придатний для подальшого використання за призначенням;впровадження механізмів диференційованого підходу до плати за землю в залежності від ефективності використання території; впровадження економічних механізмів, що стимулюють юридичних та фізичних осіб - власників будівель та споруд, що ведуть підприємницьку діяльність, укладати договори оренди земельних ділянок або викуповувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Землеустрій, зокрема проведення робіт з інвентаризації земель, земельно-господарського устрою територій, спрямовуватиметься на виявлення фактичних землекористувачів для того, щоб сформувати земельні ділянки, зареєструвати їх у державному земельному кадастрі як землі комунальної власності, визначити наявність чи відсутність оформлених прав на користування землею та відповідність цільового призначення земельних ділянок фактичному їх використанню.

**4.1.1. Встановлення та зміна меж міста**

Концепцією реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, схваленою розпорядженням Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2014 року N 333, передбачено "визначення чітких меж кожної адміністративно-територіальної одиниці, забезпечення повсюдної юрисдикції органів місцевого самоврядування на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці та надання територіальним громадам права розпоряджатися земельними ресурсами в межах своєї території".

Нові форми земельних відносин зумовлюють необхідність зміни територіального землеустрою, який у сучасних умовах повинен забезпечити функціонування всіх галузей економіки, удосконалення раціональної системи сталого землекористування, достовірності встановлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно-територіальних утворень.

На виконаннявимог законодавства щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель першочерговими заходами мають бути роботи з формування території, встановлення (зміни) меж міста.

Межа міста - це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію міста від інших територій.

Межі міста встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. Проекти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів.

Рішення про встановлення і зміну меж міста приймається Верховною Радою України за поданням обласної ради.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж м. Городка складається з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення міською радою, її виконавчим органом усіх питань місцевого значення, виходячи з інтересів населення, що проживає на цій території, на підставі законодавства України та повної економічної самостійності, приєднання до міста територій, житловий фонд з інфраструктурою яких відноситься до міського, а землі перебувають на території інших адмін. утворень та інших територій, що необхідні для перспективи розвитку міста.

Затвердження нових межміста дасть можливість вирішити питання перспектив забудови і раціонального використання земель населеного пункту, включення в межі міста вул.Авіаційної, яка на даний час по адміністративному поділу відноситься до території що розташована за межами міста, а по суті є мікрорайоном міста, включення в межі міста частини вулиці Заставської, та Городоцького ставу, який історично належав до земель міста.

Проте, незважаючи на складність та тривалість усієї процедури встановлення меж міста, реалізація останньої дасть можливість створити повноцінне життєве середовище і сприятливі умови для територіального розвитку міста з урахуванням інтересів територіальної громади, ведення контролю за використанням і охороною земель, ефективного та раціонального використання земель комунальної власності.

І етап робіт з розробки проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж містабуло виконано ще у 2015 році, виконання ІІ-го етапубуло розпочато у 2017 році, після затвердження генерального плану міста і планувалося завершити до кінця 2018 року.Однак, через непогодження проекту суміжними сільськими радами, було вирішено відкласти його завершення до запровадження адміністративної реформи.

**4.1.2. Інвентаризація земель**

Із набуттям чинності змін до законодавства у сфері ведення державного земельного кадастру та державної реєстрації прав на земельні ділянки, органи місцевого самоврядування позбавлено частини функцій у сфері земельних відносин, необхідних для їх ефективного регулювання. Зокрема це стосується обліку земель територіальних громад, контролю за використанням та охороною земель, реєстрації земельних ділянок, орендних відносин. Вказане негативно позначилось на ефективностіземлекористування, керованостіпроцесунадходженнякоштів з плати за землю.

Зміни до земельного законодавства, які пропонуються та вносяться на даному етапі, мають сприяти не лише розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, а йповернуть органам місцевого самоврядування зазначені вище функції та повноваження, що дозволить більш ефективно управляти земельними процесами на місцях.

Відповідно до ст. 35 Закону України «Про землеустрій» інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об’єктів землеустрою, їхніх 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.

У разі виявлення при проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності, земель, не віднесених до тієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку.

Зміст технічноїдокументації ізземлеустроющодоінвентаризації земельвизначений ст. 57 Закону України «Про землеустрій».

Порядок проведення інвентаризації земель затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 р. №513, відповідно до якого інвентаризація земель проводиться з метою:

* забезпеченняведенняДержавного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель;
* визначенняякісного стану земельнихділянок, їх меж, розміру, складу угідь;
* узгодженняданих, отриманих у результатіпроведенняінвентаризації земель, з інформацією, щоміститьсяу документах, якіпосвідчують право на земельнуділянку, та у Державному земельному кадастрі;
* прийняття за результатами інвентаризації земель органами виконавчої влади тамісцевогосамоврядуваннявідповіднихрішень;
* здійсненняземлеустрою.

Інвентаризація земель проводиться виходячи з принципівплановості, достовірності та повнотиданих, послідовності і стандартності процедур, доступностівикористанняінформаційноїбази, узагальненняданих з додержаннямєдиних засад та технологіїїхоброблення.

**4.1.3. Організація землеустрою.**

Відповідно до ст.21 Закону України «Про землеустрій» організацію і планування землеустрою на місцевому рівні здійснюють органи місцевого самоврядування згідно повноважень, встановлених Конституцією України, Земельним кодексом України та іншими законами України.

Нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою встановлюють порядок організації, державні стандарти, норми і правила виконання робіт із землеустрою, їх склад і зміст. Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі.

Документаціяізземлеустроюрозробляється у виглядіпрограм,   
схем, проектів,спеціальнихтематичних карт, атласів, технічної  
документації. Є такі види документаціїізземлеустрою:

-загальнодержавні й регіональніпрограмивикористання та охорони земель;

-схемиземлеустрою і техніко-економічніобґрунтуваннявикористання та охорони земельадміністративно-територіальнихутворень;

-проектиземлеустроющодовстановлення і зміни меж адміністративно-територіальнихутворень;

-проектиземлеустроющодоорганізації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду таіншогоприродоохоронного  
призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурногопризначення;

-проектиземлеустроющодоформування земель комунальноївласностітериторіальних громад;

-проектиземлеустроющодовідведенняземельнихділянок;

-проектиземлеустроющодоствореннянових та впорядкуванняіснуючихземлеволодінь і землекористувань;

- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

-проектиземлеустроющодовпорядкуваннятериторії населенихпунктів;

- робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від   
ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення,зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими   
відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, покращення сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів (далі -  
робочі проекти землеустрою);

-технічнадокументаціяізземлеустроющодовстановлення меж   
земельноїділянки в натурі (на місцевості);

- технічнадокументаціяізземлеустроющодоподілу та об’єднанняземельнихділянок;

- технічнадокументаціяізземлеустроющодоінвентаризації земель;

-спеціальнітематичнікарти і атласи стану земель та їх  
використання.

Склад, змісті правила оформлення кожного виду документаціїізземлеустроюрегламентуютьсявідповідною нормативно-технічною  
документацією з питаньздійсненняземлеустрою.

Важливою складовою землеустрою є інвентаризація земель. Однак при формуванні землеволодінь та землекористувань однієї інвентаризації замало, оскільки треба обґрунтувати необхідну площу земельних ділянок, враховуючи елементи інженерної інфраструктури та інші важливі чинники.

Таким обгрунтуванням для незначних територій є детальні плани територій, що розробляються відповідно до містобудівних умов, обмежень та відповідних нормативів. Без розробки детальних планів територійнеможливим є відведення земельних ділянок для містобудівних потреб, в тому числі оформлення права комунальної власності на землю під комунальними об’єктами.

Особливо актуальним є це питання при оформленні права комунальної власності на земельні ділянки, де розташовані комунальні об’єкти нерухомості без оформленого права власності на нерухоме майно – будівлі, споруди. Також без впорядкування земель житлової забудови, особливо багатоквартирної поверхової житлової забудови, неможливо оформити права на земельні ділянки об»єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Для впорядкування цих земель з подальшим оформленням прав на земельні ділянки, після проведення їх інвентаризації, необхідно розробити детальні плани території для обґрунтування площ під ОСББ, гаражні та інші обслуговуючі кооперативи, ділянки для індивідуального житлового та гаражного будівництва, під комунальним житловим фондом, для будівництва об’єктів інфраструктури.

Важливим етапом цих робіт є розробка детальних планів території для влаштування кварталів індивідуальної житлової забудови, що в подальшому дозволить забезпечити населення міста індивідуальним житловим фондом.

**4.1.4. Запровадження системи ведення земельного кадастру на місцевому рівні.**

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», Державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин – Державною службою з геодезії, картографії та кадастру.Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчоївлади, щореалізуєдержавнуполітику у сферіземельнихвідносин.Адміністратором Державного земельного кадастру є державнепідприємство, щоналежить до сфериуправління центрального органу виконавчоївлади, щореалізуєдержавнуполітику у сферіземельнихвідносин, і здійснює заходи ізстворення та супроводженняпрограмногозабезпечення Державного земельного кадастру, відповідає за технічне і технологічнезабезпечення, збереження та захиствідомостей, щомістяться у Державному земельному кадастрі.

Як відомо, з початку 2013 року, із набуттям чинності змін до законодавства у сфері ведення державного земельного кадастру та державної реєстрації прав на земельні ділянки, органи місцевого самоврядування позбавлено частини функцій у сфері земельних відносин, необхідних для їх ефективного регулювання. Зокрема це стосується обліку земель територіальних громад, контролю за використанням та охороною земель, реєстрації земельних ділянок, орендних відносин. Вказане негативно позначилось на ефективностіземлекористування, керованостіпроцесунадходженнякоштів з плати за землю.

У зв'язку з реформуванням системи місцевого самоврядування на сучасному етапі слід би було внести зміни до Земельного кодексу України та Закону України "Про Державний земельний кадастр", якими передбачити надання органам місцевого самоврядування (об’єднаним територіальним громадам) повноважень з ведення Державного земельного кадастру на місцевому рівні.

Для підвищення ролі земельних відносин у формуванні самовідтворювальної економічної системи міста, побудові соціально орієнтованого землекористування на засадах ринкової економіки, першочерговим є формування чіткого обліку земель усіх форм власності, як комунальної, так і приватної та державної. Доцільним буде за кошти міського бюджету створитиавтоматизовану геоінформаційну систему ведення земельного кадастру на місцевому рівні та формування бази даних, що забезпечуватиме збирання, обробку, аналіз, моделювання, постачання геопросторових даних і відображатиме черговий стан використання та охорони земель міста. Інформація, яка міститиметься в системі кадастру, використовуватиметьсятакож для нарахування та контролю за справлянням земельного податку і орендної плати за землю.

**4.1.5. Встановлення водоохоронних зон, прибережних**

**захисних смуг вздовж річок, навколо озер**

**та інших водойм.**

Землі водного фонду відіграють значну соціально*-*економічну, екологічну і біосферну роль. Важливо відзначити ряд особливостей земель водного фонду. По*-*перше, виконуючи свою спеціальну функцію, вони служать захисним бар’єром водних об’єктів від шкідливої дії зовнішнього середовища, як природного, так і антропогенного характеру. По*-*друге, землі водного фонду призначені для збереження і раціонального використання гідроресурсів, виправдовуючи своє місце в екосистемі. По*-*третє, сама природа цих земель така, що вони служать вмістищем для водотоків і водоймищ, а також зоною їхнього водозбору. Саме в результаті цих особливостей землі водного фонду утворюють захисний природний (ландшафтний) бар’єр для водних об’єктів.

Відповідно до статті 58 Земельного кодексу України до земель водного фонду належать землі, зайняті:

а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;

б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;

в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;

г) береговими смугами водних шляхів.

Відповідно до інформації щодо земельного фонду України, води (території, що покриті поверхневими водами) займають 4,0 % до загальної площі території України.

Загальна площа земель під водними об’єктамина території Городоцької міської ради згідно державної статистичної звітності складає 1199,1900га, в тому числі:

На даному етапі головними проблемами в галузі охорони, використання земель водного фонду є :

* недотримання режиму обмеженої господарської діяльності в прибережних смугах та водоохоронних зонах, що безпосередньо впливає на стан земель водного фонду;
* несанкціонована забудова заплав річок;
* розорювання земель у межах прибережних захисних смуг до врізу води.

У зв’язку з цим, з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності, а також для запобігання деградації екосистем і водних ресурсів, Земельним кодексом України передбачено встановлення вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм прибережних захисних смуг. Вони являють собою частину водоохоронної зони, де встановлено більш суворий режим господарської діяльності, ніж на решті території водоохоронної зони.

У прибережних захисних смугах уздовж річок та навколо водойм забороняється:

а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;

б) зберігання та застосування пестицидів і добрив;

в) влаштування літніх таборів для худоби;

г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;

ґ) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;

д) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

Для забезпечення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, охорони поверхневих вод, збереження їхньої водності, необхідно розробити проект землеустрою щодо встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг водних об'єктів. Геодезичні роботи у цьому випадку є одними з найважливіших і найнеобхідніших, оскільки забезпечують однозначне визначення місцеположень об’єктів водного фонду у вибраній системі координат, визначення якісних, кількісних та правових характеристик.

* 1. **Формування земель комунальної власності**

Всіземлі на територіїУкраїнивважаютьсярозмежованими. Розмежування земель державної та комунальноївласностіздійснено за такими принципами: забезпечення безпеки держави; поєднання державних і місцевих інтересів; забезпечення рівності права власності на землю територіальних громад та держави; безоплатності; обґрунтованості; досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства, забезпечення раціонального використання й охорони земель.

Право розпоряджатися землею ще з давніх часів вважалося необхідною умовою для здійснення територіальною громадою самостійної політики в сфері соціально-економічного розвитку, тісно пов'язане з послідовним проведенням земельної реформи, що передбачає формування земель комунальної власності оскільки останнє сприяє максимальному врахуванню громадських інтересів і раціональному використанню місцевих ресурсів. Землі комунальної власності формують з метою виділення земельного фонду в межах адміністративних формувань, реалізації органами місцевого самоврядування конституційних прав на землю, розвитку матеріально-фінансової бази місцевого самоврядування та запобігання виникненню порушень земельного законодавства.

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та передбачає визначення її площі, меж, внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.Реєстрація права територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут, крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки. Межі земель комунальноївласностівизначаються з урахуванням меж сіл, селищ та міст, а у випадку коли межі не встановлені - з урахуванням меж населених пунктів, зазначених у Державному земельному кадастрі.

При визначенні земель комунальної власності територіальні громади не лише розвиватимуть інженерно-транспортну, природоохоронну та соціальну інфраструктуру, але й виступатимуть на ринку як рівноправні партнери, що будуть використовувати землі комунальної власності як фінансово-економічну основу своєї діяльності, не зменшуючи при цьому ролі держави.

Землями комунальної власності територіальної громади є:

- усі землі в межах міста, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

- земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

**4.3. Оформлення права користування земельними ділянками, орендні відносини та сервітутне землекористування**

За останні роки в земельнезаконодавствоУкраїни внесено низку змін і доповнень, окремі з якихускладнили процедуру набуття прав на землю, деякіпитаннязалишаютьсяневрегульованими.

Наприклад, законодавством не визначенотермінівоформленняправовстановлюючихдокументів на землю, щосприяєбезвідповідальномуставленнюсуб'єктівгосподарювання до обов'язковостіоформлення прав на земельніділянки, які ними використовуються для різнихцілей. Необхідно внести відповіднізміни до Податкового кодексу України для створенняправовихпідставсправляння плати за землю власникамиоб'єктівнерухомого майна, які не оформили право власностіабооренди на землю.

Право власності чи користування земельною ділянкою оформляється відповідно до [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](file:///C:\laws\show\1952-15) на підставі відповідної землевпорядної документації – проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи технічної документації із землеустрою.

Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Право постійногокористування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державнійабокомунальнійвласності, без встановлення строку.Права постійногокористування земельною ділянкоюіз земель державної та комунальноївласностінабувають:

а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальноївласності;

б) громадськіорганізаціїінвалідівУкраїни, їхпідприємства (об'єднання), установи та організації;

в) релігійніорганізаціїУкраїни, статути (положення) якихзареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговуваннякультових та іншихбудівель, необхідних для забезпеченняїхдіяльності;

г) публічнеакціонернетовариствозалізничного транспорту загальногокористування,

ґ) закладиосвітинезалежно від формивласності;

д) співвласникибагатоквартирногобудинку для обслуговування такого будинку та забезпеченнязадоволенняжитлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитловихприміщень, розташованих у багатоквартирномубудинку.

Право земельного сервітуту - це право власникаабоземлекористувачаземельноїділянки на обмеженеплатнеабобезоплатнекористування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Власникиабоземлекористувачіземельнихділянокможутьвимагативстановлення таких земельнихсервітутів:

а) право проходу та проїзду на велосипеді;

б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;

в) право на розміщеннятимчасовихспоруд (малихархітектурних форм);

г) право прокладати на свою земельнуділянкуводопровідізчужоїприродноїводоймиабо через чужуземельнуділянку;

ґ) право відводу води зісвоєїземельноїділянки на сусіднюабо через сусіднюземельнуділянку;

д) право забору води з природноїводойми, розташованої на сусіднійземельнійділянці, та право проходу до природноїводойми;

е) право поїти свою худобу ізприродноїводойми, розташованої на сусіднійземельнійділянці, та право прогону худоби до природноїводойми;

є) право прогону худоби по наявному шляху;

ж) право встановленнябудівельнихриштувань та складуваннябудівельнихматеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

з) іншіземельнісервітути.

**4.4. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок за межами населеного пункту**

Рішенням сесії міської ради були затверджені і введені в дію нові нормативні грошові оцінки земель, що дозволило суттєво збільшити надходження до міського бюджету від плати за землю.

В той же час до цих пір не проведена нормативна грошова оцінка земельза межами населених пунктів несільськогосподарського призначення.

Нормативна грошоваоцінказемельнихділянок проводиться у разі:

* визначеннярозміру земельного податку;
* визначеннярозміруорендної плати за земельніділянкидержавної та комунальноївласності;
* визначеннярозміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванніземельнихділянок згідно із законом;
* визначеннявтратсільськогосподарського і лісогосподарськоговиробництва;
* розробкипоказників та механізмівекономічногостимулюванняраціональноговикористання та охорони земель.

Нормативна грошоваоцінказемельнихділянок проводиться відповідно до державнихстандартів, норм, правил, а такожінших нормативно-правовихактів на землях усіхкатегорій та форм власності.

Нормативна грошоваоцінказемельнихділянок проводиться:

* розташованих у межах населених пунктів незалежно від їхцільовогопризначення – не рідшеніж один раз на 5-7 років;

розташованих за межами населених пунктів земельнихділяноксільськогосподарськогопризначення – не рідшеніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарськогопризначення – не рідшеніж один раз на 7-10 років.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Для несільськогоподарськихземель, розташованих за межами населеного пункту, нормативнугрошовуоцінкуяких не проведено, та зайнятихгосподарськимибудівлями (спорудами), Податковим кодексом визначеноокрему ставку оподаткуванняземельнимподатком — з 1 га сплачується 5% від нормативноїгрошовоїоцінки одиниці площіріллі по області. По Львівській області нормативна грошова оцінка одиниці ріллі за 1 га становить 21492 грн., 5% від цієї суми – 1074,6 грн. – це річна сума земельного податку за 1 га несільськогосподарських земель за межами населених пунктів.

В той же час річна сума земельного податку за аналогічні земельні ділянки в межах міста становить: за землі для потреб промисловості – 30-50 тис.грн., за землі комерційного призначення – 60-80 тис. грн. Тобто різниця в сумі земельного податку в межах і за межами міста становить десятки разів. На даний час, при наданні земельних ділянок за межами населеного пункту, проводиться в обов’язковому порядку їх нормативна грошова оцінка. В той час, коли надавалися переважна більшість земельних ділянок за межами населених пунктів, не було законодавчо закріплено такої норми. Проведення їх нормативної грошової оцінки дозволило б збільшити надходження від плати за землю орієнтовно на 1,0 - 1,5млн. грн.

**4.5.Розвиток ринку земель. Продаж земельних ділянок комунальної власності на конкурентних засадах (земельні торги).**

В сьогоднішніх умовах розвитку суспільних відносин, у тому числі й земельних, продаж земельних ділянок комунальної власності шляхом проведення земельних торгів має незаперечні переваги, насамперед тому, що вони визначають ринкову вартість землі, яка і є найбільш оптимальним інструментом формування відкритого і прозорого ринку землі, ліквідацію тіньових схем, яка, в свою чергу, унеможливлює корупцію та хабарництво на ринку землі.

Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Продаж земельнихділяноккомунальноївласностіабо прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюєтьсявиключно на земельних торгах.

Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок комунальної власності або прав на них здійснюється за рішенням Городоцької міської ради, у якому зазначаються:

а) перелік земельних ділянок та прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;

б) стартова ціна лоту;

в) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;

г) особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів (Городоцькою міською радою) тавиконавцем земельним торгів. Городоцька міська рада визначає перелік земельних ділянок комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами і затверджується на сесії Городоцької міської ради. У даному переліку зазначається:

* місцерозташування (адреса)земельної ділянки;
* цільове призначення земельної ділянки (функціональне використання);
* площа земельної ділянки;
* її кадастровий номер;
* умови продажу земельної ділянки.

Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок комунальної власності, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватись, передаватись в заставу, надаватись у користування до завершення торгів.

Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує Городоцька міська рада. Підготовка лота включає ряд таких дій:

а) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості);

б) державну реєстрацію земельної ділянки;

в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;

г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;

ґ) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;

д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки;

е) встановлення стартового розміру річної орендної плати;

є) встановлення стартової ціни продажу правемфітевзису, суперфіцію земельної ділянки;

ж) визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

Однак, незважаючи на весь складний процес реалізації земельних ділянок комунальної власності на конкурентних засадах, земельні торги (аукціон) дозволяє залучити значні додаткові кошти та швидко і значно наповнити міський бюджет. Продаж ділянок на аукціоні є способом планування забудови населеного пункту, адже ділянки продають з певним цільовим призначенням і таким чином здійснюється реалізація генерального плану міста.

Окрім цього, на аукціон виставляється земельна ділянка з уже готовою землевпорядною документацією, тобто набувач не витрачає час на самостійне проходження складних та тривалих процедур відведення та погодження.

Крім цього важливою складовою ринку земель є купівля-продаж земельних ділянок комунальної власності, що перебувають в користуванні юридичних та фізичних осіб. Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензіюна виконання цього виду робіт, після попереднього їх конкурсного відбору, на замовлення органів місцевого самоврядування. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки   
здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути   
більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за   
нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.Сума авансового внескузараховується до ціни продажу   
земельноїділянки. У разівідмовипокупця від укладення договору   
купівлі-продажу земельноїділянки сума авансового внеску не   
повертається.

Низький рівень ефективності сільськогосподарського виробництва в Україні у значній мірі зумовлений нераціональністю використання земельних ресурсів як основи виробництва, що є наслідком недосконалості та незавершеності процесу формування ринкових земельних відносин, що проявляється у відсутності в Україні ринку земель.

Прийняття та поступове впровадження в життя Закону України «Про ринок земель»:

1) дозволить максимально пришвидшити формування законодавчої бази ринкових земельних відносин;

2) надасть можливість організувати прозорий ринок земельних ділянок державної, комунальної та приватної власності;

3) законодавчо врегулювати питання щодо порядку проведення земельних торгів;

4) подолати негативні наслідки діючого мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення;

5) поліпшити інвестиційний клімат в країні;

6) включення земель сільськогосподарського призначення в економічний обіг дозволить враховувати ціну землі у вартості виробленої в аграрному секторі продукції, визнати роль землі як елемента аграрного виробництва, сприятиме стабільності цін на сільськогосподарську продукцію та встановленню паритетних міжгалузевих відносин між селом та промисловістю.

Проте, вже зараз сучасне законодавство формує земельні відносини на якісно новому фундаменті, коли земля, як засіб виробництва, включається в економічний обіг, притягує капітал. Комерційні структури, які викупили земельні ділянки під об’єктами нерухомості, що їм належать, значно ефективніше працюють, розширено відтворюють виробництво, мають позитивні економічні та фінансові результати. Витрати коштів на придбання ділянок компенсуються  підприємствам  гарантією власності на землю, створення єдиного комплексу нерухомості та якісно новою інвестиційною привабливістю.

Однак, незважаючи на ряд проблем, які існують у сфері розвитку земельних відносин, вже створюються основні перспективні напрями щодо регулювання і встановлення повноправного функціонування прозорого і максимально дієвого ринку землі.

**5. ДЖЕРЕЛА ФІНАНСУВАННЯ Й СТРОКИ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ**

Фінансування заходів щодо розвитку земельних відносин може здійснюватися за рахунок коштів державного бюджету, місцевих бюджетів, коштів підприємств, установ, організацій, добровільних внесків юридичних осіб та громадян, коштів, що надходять в порядку відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, інших джерел, що не суперечать чинному законодавству.

В ході реалізації заходів Програми можливі коригування, зміни та уточнення обсягів фінансування, пов’язані з фактичним надходженням до бюджету міста, уточнення обсягів робіт, виходячи з реальних можливостей бюджету на відповідний період.

Програма розрахована на період 2023 – 2025 роки.

**6. ОРГАНІЗАЦІЯ УПРАВЛІННЯ ТА КОНТРОЛЮ**

Координація виконання Програми покладається на відділземельних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища Городоцької міської ради.

Контроль за виконанням Програми здійснюють постійні комісії міської ради: у справах економічної політики, бюджету, комунального майна, інвестицій, підприємництва та промисловості; усправах земельних ресурсів, будівництва та архітектури.

**7. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Удосконалення земельних відносин у місті спрямоване на закріплення конституційного права громадян та юридичних осіб на набуття і реалізацію права власності на земельні ділянки під контролем органів влади.

Виконання передбачених Програмою заходів і завдань дасть змогу:

* створити сприятливі умови для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки, збільшити надходження коштів до міського бюджету територіальної громади;
* збільшити надходження від плати за землю;
* за результатами проведеної інвентаризації земель створити інформаційну базу для ведення земельного кадастру на місцевому рівні, регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оподаткування;
* при встановленні меж міста створити територіальні умови для самостійного вирішення міською радою усіх питань місцевого значення та забезпечити повну економічну самостійності громади;
* створити та упорядкувати прибережні захисні смуги водних об’єктів;
* через запровадження ринку землі, забезпечити прозорість в отриманні у приватну власність земельних ділянок, що в значній мірі може забезпечити прискорення економічного зростання та збільшення надходжень до бюджету.

Реалізація заходів, передбачених Програмою, дозволить здійснити використання та охорону земель на якісно новому рівні, надасть можливість зберегти та використовувати землю як складову частину природного ресурсу і територіального базису, основне національне багатство перетворити в самостійний фактор зростання економіки, а також сприяти залученню інвестицій у розвиток економіки міста.

**Секретар міської ради**