

**СКВИРСЬКА МІСЬКА РАДА**

**Р І Ш Е Н Н Я**

**від 28 березня 2023 року м. Сквира №43-31-VIII**

**Про затвердження Програми розвитку земельних**

**відносин та охорони земель, продажу земельних**

**ділянок, в тому числі на земельних торгах у формі**

**аукціону Сквирської міської територіальної громади**

**на 2023-2025 роки в новій редакції**

Керуючись Законом України “Про місцеве самоврядування в Україні” Бюджетним кодексом України, для забезпечення сталого розвитку Сквирської міської територіальної громади, з метою обліку та ефективного використання комунального майна, з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів, враховуючи пропозиції постійної комісії Сквирської міської ради з питань підприємництва, промисловості, сільського господарства, землевпорядкування, будівництва та архітектури, Сквирська міська рада VIII скликання

**В И Р І Ш И Л А:**

1. Затвердити Програму розвитку земельних відносин та охорони земель, продажу земельних ділянок, в тому числі на земельних торгах у формі аукціону Сквирської міської територіальної громади на 2023-2025 роки в новій редакції (додаток).

2. Обсяг фінансування Програми розвитку земельних відносин та охорони земель, продажу земельних ділянок, в тому числі на земельних торгах у формі аукціону Сквирської міської територіальної громади на 2023-2025 роки в новій редакції визначається рішенням сесії «Про бюджет Сквирської міської ради (код бюджету 10561000000)» на відповідний бюджетний період.

3. Визнати таким, що втратило чинність рішення сесії Сквирської міської ради від 22.12.2020 №12**-**3–VІІІ «Про затвердження Програми розвитку земельних відносин та охорони земель, продажу земельних ділянок, в тому числі на земельних торгах у формі аукціону Сквирської міської територіальної громади на 2021-2025 роки».

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію Сквирської міської ради з питань підприємництва, промисловості, сільського господарства, землевпорядкування, будівництва та архітектури.

**Міська голова Валентина ЛЕВІЦЬКА**

**Додаток**

**до рішення міської ради**

**від 28 березня 2023 року**

**№43-31-VIII**

**ПРОГРАМА**

**розвитку земельних відносин та охорони земель, продажу земельних ділянок, в тому числі на земельних торгах у формі аукціону Сквирської міської територіальної громади на 2023-2025 роки в новій редакції**

**ПАСПОРТ ПРОГРАМИ**

| 1. | Ініціатор розроблення програми | Сквирська міська рада |
| --- | --- | --- |
| 2. | Розробник програми | Сквирська міська рада |
| 3. | Співрозробники програми | Сквирська міська рада |
| 4. | Відповідальні виконавці програми | Сквирська міська рада |
| 5. | Головний розпорядник бюджетних коштів | Сквирська міська рада |
| 6. | Учасники програми | Сквирська міська рада |
| 7. | Мета програми | 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; |
| 8. | Термін реалізації програми | 2023 - 2025 роки |
| 9. | Загальний обсяг фінансових ресурсів | 3 000 000,00 грн |
|  | Кошти міського бюджету | 3 000 000,00 грн |
| 10 | Очікувані результати | Досягнення мети Програми |
| 11. | Контроль за виконанням (орган, уповноважений здійснювати контроль за виконанням) | Сквирська міська рада, постійна комісія Сквирської міської ради з питань підприємництва, промисловості, сільського господарства, землевпорядкування, будівництва та архітектури |

**РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

Земельні відносини завжди були і будуть однією з найважливіших сфер суспільного життя. Від якості прийнятих рішень, які приймаються щодо використання та охорони земель, залежить сталий економічний розвиток території, ефективне забезпечення галузей економіки та громадян земельними ресурсами. Приватна власність на землю стимулює ефективне її використання. Земля є одним із головних ресурсів життєдіяльності суспільства, територіальною основою для всіх 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 в населених пунктах, проведення землевпорядних робіт при проведенні земельної реформи, збір та аналіз статистичних даних, зменшення кількості земельних спорів.

Продаж земель несільськогосподарського призначення на території Сквирської міської територіальної громади протягом останніх років стало суттєвим джерелом наповнення бюджету. Викупу підлягали земельні ділянки під майном для поточного будівництва, на які було проведено експертну оцінку земельної ділянки. Ціна продажу становила ціну експертної оцінки. Метою ринку землі є капіталізація земельних ресурсів, земля є обмеженим ресурсом, вартість якого зростає.

В зв’язку зі збільшенням попиту на землю, зростанням ринкової ціни землі, постала необхідність прозорого придбання земельних ділянок в першу чергу вільних від будівель та споруд, конкурентності її продажу. Досвід перших аукціонів показав, що таким чином до бюджету надходять кошти, які в декілька разів перевищують початкову ціну продажу. Головною запорукою формування земельного ринку є високий технічний рівень документації із землеустрою та оцінки земель.

Розробку документації із землеустрою здійснюють юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою; фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами- землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою. Кошти, які виділяються по програмі, передбачаються на відшкодування витрат, понесених при розробці технічної документації.

Земельні торги - врегульований нормами чинного Земельного кодексу України та іншими законодавчими актами, а також локальними нормативно – правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності на земельну ділянку або право на її оренду набуває той учасник земельних торгів, який пропонує найбільшу ціну на земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Порядок проведення земельних торгів визначений Земельним кодексом України та є обов’язковим у разі, якщо на земельних торгах здійснюються:

а) продаж земельних ділянок державної та комунальної власності, передача їх у користування за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування;

б) продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності;

в) продаж земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому [Законом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19) «Про виконавче провадження».

Земельні ділянки можуть бути виставлені на земельні торги лише після підготовки лотів для продажу на земельних торгах та включає:

а) виготовлення та затвердження у встановленому законодавством порядку документації із землеустрою (у разі формування земельної ділянки, зміни цільового призначення земельної ділянки та в разі, якщо відомості про земельну ділянку не внесені до Державного земельного кадастру);

б) державну реєстрацію земельної ділянки;

в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;

г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель" у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;

ґ) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", крім випадків проведення земельних торгів щодо набуття права оренди земельної ділянки;

д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;

е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим, ніж розмір орендної плати, визначений Податковим кодексом України, а щодо земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь - не може бути меншим 7 відсотків їх нормативної грошової оцінки;

є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

ж) визначення дати проведення земельних торгів.

**ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОГРАМИ:**

Програма розвитку земельних відносин та охорони земель, продажу земельних ділянок, в тому числі на земельних торгах у формі аукціону Сквирської міської територіальної громади на 2021-2025 роки (далі - Програма) розроблена відповідно до:

- Земельного кодексу України;

- Цивільного кодексу України;

- Закону України «Про оренду землі»;

- Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»;

- Закону України «Про основи містобудування»;

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»

- Закону України «Про оцінку землі»;

- Закону України «Про землеустрій»;

- Постанови Кабінету Міністрів України № 1531 від 11.10.2002. «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»;

- Постанови Кабінету Міністрів України №1013 від 22.09.2021 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)».

**РОЗДІЛ ІІ. МЕТА ПРОГРАМИ**

Метою програми є суттєвий розвиток джерела наповнення бюджету, який передбачається досягти шляхом:

- 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;

- формування переліку земельних ділянок, які підлягають продажу та які виносяться на аукціон;

- інформування населення;

- виготовлення документації із землеустрою на земельної ділянки, які виставляються на земельні торги, проведення її державної експертизи та складання технічного паспорта земельної ділянки;

- публікації офіційного повідомлення про проведення земельних торгів (аукціону) не пізніше, ніж за 30 днів до їх проведення;

- подання заяв на участь в аукціоні, укладення угоди про умови участі в аукціоні громадян чи юридичних осіб;

- реєстрації заяв суб’єктів підприємницької діяльності, перевірки надходження від них коштів для участі в земельних торгах (аукціонах);

- підбиття підсумків земельного аукціону;

- проведення розрахунків;

- оформлення права власності чи права оренди земельної ділянки.

**РОЗДІЛ ІІІ. ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ**

1. Забезпечення:

- ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів;

- гарантій прав власності;

- реалізації конституційних прав громадян ;

- єдності суспільних та державних інтересів;

- гарантій та захисту прав суб’єктів ринку земель;

- забезпечення прозорості обороту земель;

- прогнозування розвитку ринку земель з метою відповідного державного регулювання та попередження негативних тенденцій у сфері земельних відносин.

2. Здійснити раціоналізацію землекористування та створити інвестиційно – привабливе і стале землекористування.

3. Збільшити надходження від платежів за землю до бюджетів усіх рівнів.

4. Підвищити ефективність права оренди землі.

**РОЗДІЛ IV. ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ**

Одним із важливих заходів земельної реформи та перетворення земель на потужний ресурс соціально – економічного розвитку є здобуття достовірних та повних відомостей щодо площі, складу та якісних характеристик земель, про землекористувачів та землевласників (юридичних та фактичних), врегулювання суміжних меж. Достовірні дані про площі, межі, склад угідь та конфігурацію земельних ділянок надають можливість прогнозувати використання земель, передбачити надходження, обґрунтовано нараховувати земельний податок, сприяти здійсненню раціональної політики у сфері формування ринку. Важливо знати які земельні ділянки не використовуються, або використовуються нераціонально, не за цільовим призначенням, всупереч вимогам земельного та природоохоронного законодавства. Засобом набуття таких знань служить інвентаризація. Метою інвентаризації земель є встановлення місця розташування земельних ділянок, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях 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.

Вихідними даними для проведення інвентаризації земель є:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;

- відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги, книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі, файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;

- містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку; - планово-картографічні матеріали;

- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;

- копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку;

- підготовлені за результатами обстеження земельних ділянок матеріали щодо їх якісного стану.

Підставою для проведення інвентаризації земель населеного пункту є відповідне рішення міської ради. За результатами інвентаризації землі буде складено реєстри земельних ділянок: наданих у власність, користування з кадастровими номерами та без кадастрових номерів; не наданих у власність, користування у розрізі угідь; що використовуються без документів, які посвідчують право на них; що використовуються не за цільовим призначенням; відумерлої спадщини; тощо. Також буде складено інвентаризаційний план, на якому наносяться межі: об’єкта інвентаризації; земельних ділянок наданих у власність, користування; земель і земельних ділянок, не наданих у власність, користування; земельних ділянок, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, або не за цільовим призначенням; наявних обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок; земельних ділянок (земель) відумерлої спадщини; угідь водних об’єктів і гідротехнічних споруд, дорожньої мережі, електромереж та інших об’єктів, для яких створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування, тощо.

**РОЗДІЛ V. ОФОРМЛЕННЯ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. Відповідно до ст. 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 заздалегідь 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. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» №5245-VI, було проведено розмежування земель державної та комунальної власності. Пунктом 13 Перехідних положень даного Закону на органи місцевого самоврядування покладено зобов’язання забезпечити оформлення комунальними підприємствами, установами, організаціями права постійного користування земельними ділянками, які використовують земельні ділянки комунальної власності без документів, що посвідчують право користування ними. Завдання організації робіт з оформлення правовстановлюючих документів на землю комунальними установами є пріоритетним заходом земельної реформи. Проведення даних робіт дозволяє упорядкувати землеволодіння установ, які фінансуються із міського та інших бюджетів та запобігти незаконному порушенню даних територій.

**РОЗДІЛ VI. ВІДПОВІДАЛЬНІ ЗА ВИКОНАННЯ ДАНОЇ ПРОГРАМИ**

Відповідальність за виконання Програми покладається на відділ з питань земельних ресурсів та кадастру Сквирської міської ради та постійну комісію з питань підприємництва, промисловості, сільського господарства, землевпорядкування, будівництва та архітектури Сквирської міської ради.

**РОЗДІЛ VII. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ**

- збільшення надходження коштів до бюджету усіх рівнів;

- створення нових робочих місць;

- забезпечення прозорості обороту земель;

- прогнозування розвитку ринку земель з метою відповідного державного регулювання та попередження негативних тенденцій у сфері земельних відносин.

**РОЗДІЛ VIII. ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОГРАМИ**

Фінансове забезпечення Програми здійснюється за рахунок коштів, виділених з міського бюджету та планується на:

1. Розробку технічної документації із землеустрою з нормативної грошової та експертної оцінки земель.

2. Розробку технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельних ділянок.

3. Розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок натурі (на місцевості).

4. Розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

5. Організацію та підготовку документації для проведення земельних торгів.

6. Підготовку земельних ділянок до продажу або передачі в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах).

**Начальниця відділу з питань**

**земельних ресурсів та кадастру**

**Сквирської міської ради Людмила ПАНІМАТЧЕНКО**