Додаток № 16

до рішення Ніжинської міської ради VII скликання

від 16 січня 2019р. №6-50/2019 зі змінами,

внесеними рішеннями міської ради

від 27.03. 2019 р. №2-53/2019,

від 22.05.2019р. №2-55/2019,

від 23.10. 2019 р. №8-62/2019

***Міська програма реалізації повноважень міської ради***

***у галузі земельних відносин на 2019 рік***

**I. Паспорт міської програми реалізації повноважень міської ради у галузі земельних відносин на 2019 рік**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ініціатор розроблення програми | Виконавчий комітет Ніжинської міської ради |
| 2 | Дата, номер і назва розпорядчого документа органу виконавчої влади про розроблення програми | Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, Закони України «Про оренду землі», «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про державну експертизу землевпорядної документації», Постанова від 10.09.2003р. №1440 «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», Наказ від 23.07.2010р. №548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» та Наказ від 31.12.2015р. №2075 «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб’єктів оціночної діяльності» |
| 3 | Розробник програми | Відділ земельних відносин, Управління комунального майна та земельних відносин |
| 4 | Співрозробники програми | - |
| 5 | Замовник (відповідальний виконавець) програми | Виконавчий комітет Ніжинської міської ради  Управління житлово-комунального господарства та будівництва Управління комунального майна та земельних відносин |
| 6 | Учасники (співвиконавці) програми | Відділ земельних відносин |
| 7 | Термін реалізації програми | 2019 р. |
| 8 | Перелік місцевих бюджетів, які беруть участь у виконанні програми (для комплексних програм) | Міський бюджет міста Ніжина |
| 9 | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми, всього, у тому числі : | 2023,0 тис. грн. |
| 9.1 | - коштів бюджету м. Ніжина в т.ч. погашення боргів минулих років | 2023,0 тис. грн. |
| 9.2 | - коштів інших джерел | - |

**II. Проблема на розв’язання якої спрямована програма**

**1. Формування земель комунальної власності**

Конституцією України (стаття 13) визначено, що земля, інші природні ресурси держави, які перебувають у межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування.

З 1 січня 2013 року набрав чинності Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності" від 6 вересня 2012 року N 5245-VI.

Цим Законом внесено суттєві зміни до складу земель державної та комунальної власності, порядку передачі земель державної власності у комунальну власність, а також земель комунальної власності у державну власність, повноважень відповідних органів щодо передачі, розмежування, державної реєстрації права державної та комунальної власності на землю.

Законом України від 14 травня 2013 року "Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням" було внесено зміни до законів "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності", "Про Державний земельний кадастр", згідно з якими визначено особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності.

Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки 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 чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови - суперфіцій, сервітут).

Через відсутність належного фінансування, землі державної та комунальної власності практично досі не розмежовано, що унеможливлює ефективне управління міським землекористуванням та призводить до правових колізій при розпорядженні земельними ділянками.

**2. Встановлення і зміна адміністративної межі міста Ніжина**

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".

Розробка Проекту землеустрою щодо встановлення і зміни адміністративної межі міста Ніжина Чернігівськрї області дасть можливість здійснити визначення та відведення земельних ділянок на околицях міста або в приміській зоні для будівництва соціально необхідних об'єктів.

**3. Ефективність використання міських земель**

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 ефективності землекористування, керованості процесу надходження коштів з плати за землю.

Одним з головних завдань є виявлення та повернення самовільно зайнятих земельних ділянок, приведення їх у стан, придатний для подальшого використання.

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.

**4. Організація ринку земель**

За період з2011 по 2017 рік площа проданих земельних ділянок та розмір надходжень від продажу землі значно коливаються, але протягом останніх трьох років спостерігається їх зростання (табл. 1).

Спад зацікавленості інвесторів у викупі земельних ділянок обумовлюється економічною ситуацією та інвестиційним кліматом, і вимагає подальшого спрощення процедури підготовки земельних ділянок до продажу та проведення земельних аукціонів, забезпечення інформаційної відкритості процесу реалізації повноважень міської ради у галузі земельних відносин.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показники** | **2011** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| Площа проданих земельних ділянок, га. | 0,3762 | 0,1294 | 0,4890 | 0,0102 | 1,2305 | 2,5895 | 14,5107 |
| Надходження від продажу земелі, тис. грн | 117,9 | 201,3 | 48,9 | 141,0 | 428,5 | 1043,5 | 4232,9 |

**III. Мета програми**

Основною метою Програми є спрямованість її заходів на вирішення нагальних проблем самодостатнього соціально-економічного та екологічного розвитку міста. Передусім, це стосується підвищення ролі земельних відносин у формуванні самовідтворювальної економічної системи міста, побудові соціально орієнтованого землекористування на засадах ринкової економіки.

Створення умов для сприяння підвищенню ефективності діяльності підприємств, установ, організацій та суб’єктів господарювання,отримання можливості організації постійного контролю за використанням земель комунальної власності, а також забезпечення надходження коштів до міського бюджету.

Виходячи з пріоритетів, прогнозується встановлення завдання щодо інвентаризації земель м. Ніжина, проведення земельно-облікових заходів, визначення обсягів передачі у власність земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу власникам об’єктів нерухомого майна, розміщеного на цих ділянках та продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.

В процесі реалізації у Програму можуть бути внесені зміни та доповнення.

**IV. Обґрунтування шляхів і засобів розв’язання проблеми, обсягів та джерел фінансування, строки виконання програми**

**Заходи по реалізації програми:**

1. Розробка проекту землеустрою щодо встановлення і зміни адміністративної межі міста Ніжина;
2. Організація та ведення обліку земель комунальної власності (розробка відповідного програмного забезпечення та його захист);
3. Організація землеустрою земель комунальної власності (виготовлення проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки площею 0,566 га (кадастровий номер 7410400000:01:012:0017));
4. Проведення інвентаризації земель ( розроблення технічної документації з інвентаризації земель м. Ніжина) та водних об’єктів (виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення прибережної смуги річки Остер);
5. Функціонування ринку земель (підготовка, організація та проведення земельних торгів у формі аукціонів, виготовлення проектів відведення земельних ділянок, здійснення експертно грошової оцінки, отримання послуг ліцитатора);
6. Удосконалення нормативно-правового забезпечення регулювання земельних відносин, підвищення ефективності використання земель;
7. Погашення боргів минулих років
8. Контроль за використанням та охороною земель;
9. Приведення у відповідність технічної документації по облаштуванню мулових карт на території очисних споруд м. Ніжина;
10. Інформаційне забезпечення (публікації в ЗМІ);
11. Інші заходи пов’язані з реалізацією даної Програми.

**1.Розробка проекту землеустрою щодо встановлення і зміни адміністративної межі міста Ніжина**

Відсутність встановленої в натурі межі м. Ніжина є однією з ключових проблем реалізації своїх повноважень Ніжинською міською радою щодо регулювання землекористування та охорони земель. З огляду на це міська рада проводить роботи з розроблення проекту землеустрою щодо встановлення і зміни адміністративної межі міста Ніжина та його погодження.

Відсутність таких документів призводить до порушення прав територіальної громади міста Ніжина суміжними органами місцевого самоврядування.

На сьогодні проект землеустрою щодо встановлення і зміни адміністративної межі міста Ніжина Чернігівської області доопрацьовується виконавцем робіт в частині усунення зауважень Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (висновок від 03.08.2018р. №1918-18).

Ці роботи мають бути виконані в період 2018- 2019 років і потребують залучення коштів бюджету міста в розмірі 150,0 тис. грн.

**2. Організація та ведення обліку земель комунальної власності**

Необхідність досягнення високих цільових установок розвитку міста потребує значного підвищення економічного потенціалу земельних ресурсів. Необхідні кроки у цьому напрямі спрямовуються на підвищення розмірів надходжень коштів до бюджету м. Ніжина від плати за використання земельних ділянок.

Організація тісної співпраці органів місцевого самоврядування з органами Фіскальної служби України та Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру є запорукою стабільного наповнення бюджету.

Значну роль в цьому відіграє створення електронної (автоматизованої) геоінформаційної системи і бази даних, що забезпечує збирання, оброблення, аналіз, моделювання, постачання геопросторових даних і відображає черговий стан використання та охорони земель міста, бо саме інформація органів місцевого самовряджування використовується органами податкової служби для нарахування та контролю за справлянням земельного податку і орендної плати за землю.

Створення системи обліку нарахування та сплати податку чи орендної плати (в тому числі застосування пільг по платі за землю у разі наявності) по кожній земельній ділянці, в умовах реалізації з 01.01.2019р. нової грошової оцінки земель міста, дасть можливість чітко встановлювати реальні надходження від плати за землю та забезпечити правильність розрахунків розмірів плати.

Розробка такого програмного забезпечення та його захист будуть коштувати 800,0 тис. грн.

**3. Організація землеустрою земель комунальної власності**

Визначення реальної цінності земельних ресурсів м. Ніжина потребує проведення робіт щодо встановлення меж земель різного цільового призначення, включаючи об'єкти природно-заповідного фонду, землі оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, охоронні зони та інші території, на яких законом встановлено обмеження господарської діяльності.

Особливої уваги потребує землеустрій щодо встановлення меж ділянок житлової забудови. Актуальність цього питання зростає в зв'язку з ліквідаціїєю комунальних організацій по утриманню і експлуатації житла та створенням об'єднань співвласників багатоповерхових будинків.

Упорядкування земель комунальної власності передбачає і реалізацію завдань громади по створенню на території міста достатньої кількості рекреаційних зон, які можуть бути використані для організації відпочинку мешканців міста та гостей.

З метою забезпечення вищезазначеного заплановано виготовлення проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки площею 0,566 га (кадастровий номер 7410400000:01:012:0017). Вартість робіт – близько 50,0 тис.грн.

**4. Проведення інвентаризації земель та водних об’єктів**

Одним із важливих заходів земельної реформи та перетворення земель на потужний ресурс соціально-економічного розвитку міста є здобуття достовірних та повних відомостей щодо площі, складу та якісних характеристик земель, про землекористувачів та землевласників, врегулювання суміжних меж. Достовірні дані надають можливість прогнозувати використання земель, передбачати надходження, обґрунтовано нараховувати земельний податок, сприяти здійсненню раціональної політики у сфері формування ринку землі. 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 проведення інвентаризації земель є створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, ефективного та об’єктивного оподаткування.

Враховуючи інтенсивний в останні роки рух земельних ділянок – зміну землевласників чи землекористувачів, форм власності, цільового призначення, тощо, вкрай необхідним є завершення в найближчому часі їх інвентаризації, оновлення даних інвентаризації попередніх років.

За рахунок коштів місцевого бюджету у 2019 році планується провести інвентаризацію земельних ділянок м. Ніжин площею близько 100,0 га на орієнтовну суму 220,0 тис.грн .

Також, програмою передбачається проведення інвентаризації водних об’єктів. Результати проведення інвентаризації будуть використовуватися у подальшому при наданні водних об'єктів у користування на умовах оренди, що забезпечить створення сприятливого режиму використання водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколо водних об'єктів рослинного світу.

Першочергового виконання потребує проект землеустрою щодо встановлення прибережної смуги річки Остер. Площа водойми на території міста складає близько 27,5 га. Орієнтовні витрати міського бюджету на реалізацію даного заходу складуть 300,0 тис.грн.

**5. Функціонування ринку земель**

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 стабільному наповненню бюджету розвитку міста, що дасть змогу органу місцевого самоврядування спрямовувати кошти на реалізацію програми соціально-економічного розвитку міста Ніжина.

На 2019 рік заплановано виставити на аукціон (земельні торги) 2 земельні ділянки комунальної власності:

* орієнтовною площею 0,26 га., за адресою м. Ніжин, вул.Березанська;
* орієнтовною площею 16,71га., за адресою м. Ніжин, вул.Космонавтів.

Витрати на підготовку, організацію та проведення земельних торгів у формі аукціонів складуть близько 200,0 тис.грн., які будуть покладені на переможців земельних торгів та повернуті до бюджету міста.

Планується внесення в перелік земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу власникам об’єктів нерухомого майна, розміщеного на цих ділянках, 6 земельних ділянок:

* площею 0,0561 га., за адресою м. Ніжин, вул.Вокзальна, 1в;
* площею 0,0320га., за адресою м. Ніжин, вул.Воздвиженська, 13;
* площею 0,0343 га., за адресою м. Ніжин, вул.Московська, 6а;
* площею 0,2748га., за адресою м. Ніжин, вул.Шолом Алейхема, 4а;
* площею 0,1444га., за адресою м. Ніжин, вул.Шолом Алейхема, 4а;
* площею 0,1984га., за адресою м. Ніжин, вул.Носівський шлях, 1.

Витрати на фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки 6 земельних ділянок складе 100,0 тис.грн.

**6. Удосконалення нормативно-правового забезпечення регулювання земельних відносин, підвищення ефективності використання земель**

За останні роки в земельне законодавство внесено низку змін і доповнень, окремі з яких ускладнили процедуру набуття прав на землю, а деякі питання залишаються неврегульованими.

Для спрощення процедур оформлення прав на земельні ділянки необхідно внести зміни до чинного законодавства, передбачивши зокрема таке:

- встановити фіксовані терміни оформлення прав на землю (не більше шести місяців);

- встановити, що у разі продажу земельної ділянки без земельних торгів та на земельних торгах ціна земельної ділянки (стартова ціна земельної ділянки) визначається за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки, яка затверджується в установленому порядку;

- враховуючи те, що Земельним кодексом України не передбачена розстрочка при придбанні земельних ділянок після проведення земельних торгів, пропонується внести зміни до цього кодексу, передбачивши замість "трьох банківських днів" можливість сплати відповідних коштів протягом "тридцяти банківських днів";

Законодавством не визначено термінів оформлення правовстановлюючих документів на землю, що сприяє безвідповідальному ставленню суб'єктів господарювання до обов'язковості оформлення прав на земельні ділянки, які ними використовуються для різних цілей. Необхідно внести відповідні зміни до Податкового кодексу України для створення правових підстав справляння плати за землю власниками об'єктів нерухомого майна, які не оформили право власності або оренди на землю.

У разі якщо до 01.01.2019р. або протягом року з моменту набуття права власності на нерухоме майно, розташоване на земельній ділянці та яке використовується для експлуатації та обслуговування об'єкта нерухомого майна, юридичні або фізичні особи (за винятком тих, які згідно з чинним законодавством мають право на оформлення земельних ділянок в постійне користування) не оформлять речових прав на земельні ділянки, плата за землю сплачується у подвійному розмірі граничного розміру земельного податку, встановленого цим кодексом.

**7. Контроль за використанням та охороною земель**

Передусім, необхідно внести зміни до чинного законодавства щодо повноважень у сфері регулювання земельних відносин, передбачивши їх максимальне зосередження в органах місцевого самоврядування.

До повноважень місцевих рад мають бути віднесені питання ведення земельного кадастру, розпорядження землями в межах територій відповідних громад, здійснення самоврядного контролю за землекористуванням на території громад.

На сьогодні територіальні громади є власниками земель комунальної власності відповідних територіальних громад, але не мають ефективного механізму контролю за недопущенням самовільного зайняття земельних ділянок. Потрібно підвищити на законодавчому рівні ефективність самоврядного контролю за використанням та охороною земель.

Необхідно внести зміни до Кодексу України про адміністративні правопорушення, якими надати повноваження органам місцевого самоврядування (посадовим особам їх виконавчих органів) під час здійснення ними самоврядного контролю за використанням та охороною земель видавати обов'язкові до виконання приписи за порушення земельного законодавства, складати протоколи про адміністративні правопорушення за невиконання вимог органу місцевого самоврядування (посадової особи його виконавчих органів) під час здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель, складати протоколи про адміністративні правопорушення у сфері земельного законодавства та розглядати відповідні справи про адміністративні правопорушення за використання земель не за цільовим призначенням, самовільне зайняття земельної ділянки, зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу, відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, знищення громадянами межових знаків меж землекористувань.

Слід також внести зміни до Закону України "Про судовий збір" в частині звільнення від судового збору органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади, які здійснюють розпорядження землями комунальної та державної власності, зокрема від сплати судового збору при захисті прав територіальних громад та держави у сфері земельних відносин.

**8. Інформаційне забезпечення**

Одним з головних завдань органів місцевого самоврядування є забезпечення інформаційної відкритості процесу реалізації повноважень міської ради у галузі земельних відносин.

Інформаційне забезпечення функціонування ринку земель передбачає оголошення конкурсів по відбору виконавців робіт з виготовлення проектів землеустрою, здійснення експертно-грошової оцінки, отримання послуг ліцитатора та оприлюднення результатів таких конкурсів. Вартість публікацій в ЗМІ 10,0 тис.грн. ( вартість 1кв.см - 2,80 грн.).

Інформування населення про хід виконання міської програми реалізації повноважень міської ради у галузі земельних відносин на 2019 рік. Вартість публікацій в ЗМІ 10,0 тис.грн. ( вартість 1кв.см - 2,80 грн.).

**Обсяг фінансових ресурсів, необхідних для виконання заходів (наведено в додатку № 1).**

Фінансування зазначених заходів проводиться за рахунок бюджетних коштів, передбачених на виконання Програми. Видатки на виконання заходів Програми передбачаються при формуванні показників міського бюджету.

**V. Організація управління та контроль за ходом реалізації Програми**

Організація виконання заходів Програми здійснюється відділом земельних відносин. Відділ бухгалтерського обліку, як співвиконавець даної Програми, забезпечує оплату видатків повязаних з реалізацією Програми.

Звіт про виконання Програми надається виконавцями щоквартально, до 6-го числа місяця, наступного за звітним кварталом, головному розпоряднику бюджетних коштів.Головні розпорядники бюджетних коштів звітують про виконання Програми на сесії міської ради за підсумками року.

**VI. Координація та контроль за ходом виконання Програми**

Виконання Програми забезпечується органами виконавчої влади за рахунок коштів міського бюджету з урахуванням його можливостей у бюджетному році в межах асигнувань, передбачених на міську програму реалізації повноважень міської радиу галузі земельних відносин.

Відділу земельних відносин аналізувати протягом року стан виконання Програми, ініціювати внесення змін з метою більш ефективного використання бюджетних коштів.

Міський голова А.В. Лінник

**Додаток №1 до Паспорту програми реалізації**

**повноважень міської ради у галузі земельних відносин на 2019 рік**

Обсяг фінансових ресурсів, необхідних для виконання заходів:

(тис.грн.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Друкарські послуги | Послуги з розробки проектів | Послуги з питань оцінювання | Послуги з проведення аукціонів | Послуги з розробки програмного забезпечення |
| 1 | **Розробка проекту землеустрою щодо встановлення і зміни адміністративної межі міста Ніжина** | 4,0 | 150,0 |  |  |  |
| 2 | **Організація та ведення обліку земель комунальної власності:**  - розробка програмного забезпечення та його захист |  |  |  |  | 800,0 |
| 3 | **Організація землеустрою земель комунальної власності:**   * виготовлення проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки площею 0,566 га (кадастровий номер 7410400000:01:012:0017) | 1,0 | 50,0 |  |  |  |
| 4 | **Проведення інвентаризації земель та водних об’єктів:**  **-** розроблення технічної документації з інвентаризації земель м. Ніжина**;**  -проект землеустрою щодо встановлення прибережної смуги річки Остер | 1,0  1,0 | 220,0  300,0 |  |  |  |
| 5 | **Функціонування ринку земель:**  - підготовка, організація та проведення земельних торгів у формі аукціонів;  -проведення експертної грошової оцінки | 4,0  6,0 |  | 100,0 | 200,0 |  |
| 6 | **Інформаційне забезпечення: -** інформування населення міста про реалізацію  повноважень міської ради у галузі земельних відносин | 3,0 |  |  |  |  |
| 7 | Погашення боргів минулих років |  | 10,0 |  |  |  |
| 8 | Приведення у відповідність технічної документації по облаштуванню мулових карт на території очисних споруд м. Ніжина:  - виготовлення детального плану територій  - виготовлення проекту оцінки впливу на довкілля  - виконання топогеодезичної зйомки території  - виготовлення проекту землеустрою |  | 101,00  40,00  22,00  10,00 |  |  |  |
|  | Всього: | 20,0 | 903,0 | 100,0 | 200,0 | 800,0 |

Міський голова А.В. Лінник