Додаток №

 до рішення міської ради

VIII скликання

від 2021р.

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

***у галузі земельних відносин на 2022 рік***

**I. Паспорт міської програми реалізації повноважень міської ради у галузі земельних відносин на 2022 рік**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ініціатор розроблення програми | Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради |
| 2 | Законодавча база 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» (зі змінами) |
| 3 | Розробник програми | Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради,Управління житлово-комунального господарства та будівництва Ніжинської міської ради |
| 4 | Головний розпорядник бюджетних коштів | Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради, Управління житлово-комунального господарства та будівництва Ніжинської міської ради |
| 5 | Відповідальні виконавці програми (учасники програми) | Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради, Управління житлово-комунального господарства та будівництва Ніжинської міської ради |
| 6 | Термін реалізації програми | 2022 р. |
| 7 | Загальний обсяг фінансових ресурсів, в т.ч. кредиторська заборгованість минулих періодів, необхідних для реалізації програми, всього, у тому числі: |  1 870 000 грн. |
| 7.1 | - коштів бюджету Ніжинської міської територіальної громади |  1 870 000 грн. |
| 7.2 | - 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.

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. Виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення меж території Ніжинської територіальної громади**

Згідно з прийнятим 28.04.2021р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» за № 1423-IX, який реформує систему управління у сфері земельних відносин, з 26.11.2021р. з’являється новий вид документації із землеустрою – проект землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад. Тобто сільські, селищні та міські ради отримають можливість самостійно встановлювати межі відповідних територіальних громад шляхом прийняття рішень про розроблення, а також затвердження розроблених та погоджених проектів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад.

**3. Здійснення аеротопозйомки Ніжинської територіальної громади**

 Здійснення аеротопозйомки в масштабі М1:10000 на всю територію Ніжинської територіальної громади необхідно для розроблення комплексного плану просторового планування на всю територію територіальної громади на виконання Постанови Кабінету Міністрів України № 926 від 01.09.2021р. «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»

**4. Ефективність використання міських земель**

Одним з головних завдань є виявлення та повернення самовільно зайнятих земельних ділянок, приведення їх у стан, придатний для подальшого використання, здійснення контролю за своєчасністю укладання договорів оренди земельних ділянок, внесення змін та розірвання/припинення договорів оренди земельних ділянок, обліку земель територіальних громад, реєстрації земельних ділянок. 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.

**5. Організація ринку земель**

За період з2015 по 2021 рік площа проданих земельних ділянок та розмір надходжень від продажу землі значно коливаються, але протягом останніх трьох років спостерігається їх зростання .

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.

**III. Мета програми**

Основною метою Програми є спрямованість її заходів на вирішення нагальних проблем самодостатнього соціально-економічного та екологічного розвитку територіальної громади. 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, 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. Виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад (Ніжинської територіальної громади);
2. Організація землеустрою земель комунальної власності та проведення інвентаризації земель;
3. Функціонування ринку земель (підготовка, організація та проведення земельних торгів у формі аукціонів, виготовлення проектів відведення земельних ділянок, здійснення експертної грошової оцінки, отримання послуг ліцитатора);
4. Удосконалення нормативно-правового забезпечення регулювання земельних відносин, підвищення ефективності використання земель;
5. Контроль за використанням та охороною земель;
6. Інші заходи, пов’язані з реалізацією даної Програми.

**1.** **Виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення меж території Ніжинської територіальної громади**

Відсутність встановлених меж у новостворених територіальних громадах в цілому ускладнює діяльність органів місцевого саморврядуваннята належне виконання ними своїх повноважень, а також веде до систематичних порушень земельного законодавства при управлінні землями громади. Однією з ключових проблем реалізації повноважень Ніжинської територіальної громади є регулювання землекористування та охорони земель. З огляду на це, внесені зміни до законодавчих актів щодо розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж територіальних громад. Відомості про межі території територіальної громади вносяться до Державного земельного кадастру. Виконання робіт щодо формування проекту землеустрою щодо встановлення меж територій Ніжинської територіальної громади складе близько **700 000 грн.**

Ніжинською міською радою 12.08.2021р. прийнято рішення №51-12/2021 «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту села Кунашівка Ніжинського району Чернігівської області», яке потребує реалізації. Також необхідне розроблення проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів с.Паливода, с.Наумівське, с.Переяслівка.

**2. Організація землеустрою земель комунальної власності та проведення інвентаризації земель**

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.

Виходячи з пріоритетів, прогнозується встановлення завдання щодо інвентаризації земель Ніжинської об’єднаної територіальної громади, проведення земельно-облікових заходів.

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, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

У зв'язку з тим, що одним із основних джерел надходження коштів до міського бюджету є надходження від плати за землю, проведення інвентаризації земель комунальної власності сприятиме наповненню міського бюджету за рахунок сплати орендної плати та/або земельного податку за користування землею.

На 2022 рік заплановано :

- виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок під нежитловими будівлями «сміттєприймальний пункт»;

- виготовлення проектів землеустрою щодо відведення у постійне користування земельних ділянок під кладовищами міста (під розміщення кладовищ Овдіївське (нове), Кручівське, Савське, Гуньківське, Єврейське;

- виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки (під розміщення Центрального кладовища, Овдіївського кладовища (старе);

- виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення скверів Театральний, сквер Губіної, сквер Заньковецької, сквер Афганців, сквер Кониського, парк Слави. Орієнтовні витрати бюджету Ніжинської міської об’єднаної територіальної громади на реалізацію даних заходів складуть **270 000 грн**.

**3. 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 територіальної громади.

На 2022 рік заплановано виставити на аукціон (земельні торги) такі ділянки комунальної власності:

* орієнтовною площею 0,1000 га, за адресою: м.Ніжин, вул. Носівський шлях;
* орієнтовною площею 0,3026 га за адресою: м. Ніжин, вул. Незалежності;
* орієнтовною площею 0,0375 га, за адресою: м. Ніжин, вул. Шевченка;
* орієнтовною площею 0,2352 га, за адресою: м. Ніжин, вул.Покровська;
* орієнтовною площею 1,2000 га, за адресою: м. Ніжин, вул. Березанська;
* орієнтовною площею 1,4900 га, за адресою: м. Ніжин, вул. Березанська;
* орієнтовною площею 0,2782 га, за адресою: м. Ніжин, вул. Березанська;
* орієнтовною площею 0,4500 га, за адресою: м. Ніжин, вул. Воздвиженська;
* орієнтовною площею 0,0154 га, за адресою: м. Ніжин, вул. Шевченка, та ін.

Витрати на підготовку, організацію та проведення земельних торгів у формі аукціонів складуть близько **50 000 грн.,** які будуть покладені на переможців земельних торгів та повернуті до бюджету Ніжинської територіальної громади.

Планується виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок; виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок, технічної документації із землеустрою щодо поділу земельних ділянок; виготовлення землевпорядної документації із землеустрою під об’єктами нерухомого майна. Витрати на зазначені послуги складуть **300 000 грн.**

Виготовлення нормативної грошової оцінки;здійснення аеротопозйомки в масштабі М1:10000 на всю територію Ніжинської територіальної громади. Витрати складуть **280 000 грн.**

Розроблення проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту с.Кунашівка, с.Паливода, с.Наумівське,с. Переяслівка. Витрати складуть **200 грн.**

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

 – площею 0,0369 га, за адресою: м.Ніжин, вул. Носівський шлях, 52а;

 – площею 0,1404 га, за адресою: м.Ніжин, вул. Носівський шлях, 52а;

 – площею 0,2100 га, за адресою: м.Ніжин, вул. Носівський шлях, 52/1;

 – площею 0,3200 га, за адресою: м.Ніжин, вул. Носівський шлях, 52а/2;

 – площею 2,3966 га, за адресою: м.Ніжин, вул. Носівський шлях, 52а;

 – площею 0,5000 га, за адресою: м.Ніжин, вул. Носівський шлях, 52а;

– площею 3,6003 га, за адресою: м.Ніжин, вул. Липіврізька, 53; – площею 0,0029 га, за адресою: м.Ніжин, вул. Московська, 1/53 та інші.

Витрати на фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складуть **70 000 грн.**

**4. 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.

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

Передусім, необхідно внести зміни до чиного 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.

**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 бюджету Ніжинської міської територіальної громади.

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

Організація виконання заходів Програми здійснюється управлінням комунального майна та земельних відносин.

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 бюджету Ніжинської міської територіальної громади з урахуванням його можливостей у бюджетному році в межах асигнувань, передбачених на міську програму реалізації повноважень міської ради у галузі земельних відносин.

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

Міський голова Олександр КОДОЛА

**Додаток № 1 до Паспорту програми реалізації**

**повноважень міської ради у галузі земельних відносин на 2022 рік**

Обсяг фінансових ресурсів, необхідних для виконання заходів:

 ( грн.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Послуги з розробки проектів | Послуги з питань оцінювання  | Послуги з прове-дення аукціонів |
| 1 | Виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад (Ніжинської територіальної громади) |  700 000 |  |  |
| 2 | **Організація землеустрою земель комунальної власності: -**виготовлення проектів землеустрою; технічної документації із землеустрою земельних ділянок; технічної документації із землеустрою щодо поділу земельних ділянок; -виготовлення землевпорядної документа-ції із землеустрою під об’єктами нерухомого майна;- виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок під нежитловими будівлями «сміттєприймаль-ний пункт»;-виготовлення проектів землеустрою щодо відведення у постійне користування земельних ділянок під кладовищами міста (під розміщення кладовищ Овдіївське (нове), Кручівське, Савське, Гуньківське, Єврейське; -виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки (під розміщення Центрального кладовища, Овдіївського кладовища (старе);- виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення скверів Театральний, сквер Губіної, сквер Заньковецької, сквер Афганців, сквер Кониського, парк Слави. |   300 000 50 000  50 000  20 000 150 000 |  |  |
| 3 | **Проведення інвентаризації земель** - топографо-геодезичні роботи, - аерофотознімання, -виготовлення цифрових ортофотопланів,-встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості). Здійснення аеротопозйомкиНіжинської територіальної громади. Виготовлення нормативної грошової оцінки.Розроблення проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту с.Кунашівка, с.Паливода, с.Наумівське,с. Переяслівка. |  280 000200 000 |  |  |
| 4 | **Функціонування ринку земель:**- підготовка, організація та проведення земельних торгів у формі аукціонів;-проведення експертної грошової оцінки |   |   70 000 |  50 000  |
|  | Всього:  |  1 750 000 |  70 000 |  50 000 |

Міський голова Олександр КОДОЛА

Експертиза проведена

Погоджено:

Начальник фінансового управління

Ніжинської міської ради Людмила ПИСАРЕНКО

Начальник відділу економіки

та інвестиційної діяльності

виконавчого комітету

Ніжинської міської ради Тетяна ГАВРИШ