Додаток

до рішення Чорноморської міської ради

від 11.04.2025 № 818 -VIІІ

**Міська цільова програма розвитку земельних відносин Чорноморської міської територіальної громади на 2025-2027 роки**

**(далі – Програма)**

**1. Паспорт Програми**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Ініціатор розроблення Програми | Управління комунальної власності та земельних відносин Чорноморської міської Одеського району Одеської області |
| 2. | Розробник Програми | Управління комунальної власності та земельних відносин Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області |
| 3. | Відповідальний виконавець Програми | Управління комунальної власності та земельних відносин Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області  Відділ комунального господарства та благоустрою Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області  КП «Міське управління житлово-комунального господарства» Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області |
| 3.1 | Головний розпорядник бюджетних коштів | Управління комунальної власності та земельних відносин Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області  Відділ комунального господарства та благоустрою Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області |
| 4. | Учасники Програми | Управління комунальної власності та земельних відносин Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області  Відділ комунального господарства та благоустрою Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області  КП «Міське управління житлово-комунального господарства» Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області |
| 5. | Термін реалізації Програми | 2025 – 2027 роки |
| 5.1 | Етапи виконання Програми | 2025 рік  2026 рік  2027 рік |
| 6. | Перелік місцевих бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми | Бюджет Чорноморської міської територіальної громади |
| 7. | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, всього, у тому числі: | 1728,0 тис. грн  2025 рік - 1340,0 тис. грн;  2026 рік - 194,0 тис. грн;  2027 рік – 194,0 тис. грн. |
| 7.1 | коштів бюджету Чорноморської міської територіальної громади | 1728,0 тис. грн  2025 рік - 1340,0 тис. грн;  2026 рік - 194,0 тис. грн;  2027 рік – 194,0 тис. грн. |
| 7.2 | коштів інших джерел | - |

**2. Визначення проблеми, на розв`язання якої спрямована Програма**.

До складу Чорноморської міської територіальної громади входять чотири населені пункти, а саме: місто Чорноморськ, селище Олександрівка, село Малодолинське, село Бурлача Балка. На сьогодні межі Чорноморської міської територіальної громади не встановлені.

Згідно з розпорядженням Одеської обласної державної адміністрації від 16 січня 1996 року № 24/А-96 були встановлені межі Іллічівської (нині Чорноморської) міської ради Одеського району Одеської області площею 2646,37 га.

Постановою Верховної Ради України від 09 липня 2003 р. № 1081-ІV затверджені межі м. Іллічівська (нині м. Чорноморська) загальною площею 2124,37 га, які не внесені до Державного земельного кадастру.

Межі населених пунктів, а саме: селище Олександрівка, села Малодолинське та села Бурлача Балка не встановлені та не внесені до Державного земельного кадастру.

Нормативна грошова оцінка земель на території Чорноморської міської ради була введена в дію з 01 січня 2019 року та потребує коригування.

Не проведена інвентаризація земель населених пунктів.

Є необхідність у розробленні технічної документації із землеустрою на вільні земельні ділянки комунальної власності, які досі не сформовані та не передані в користування.

Проведення вищезгаданих та інших землевпорядних робіт потребує відповідного фінансування. За такої умови потрібен ефективний організаційно - економічний механізм реалізації основних вимог реформування земельних відносин у встановлені строки, а також їх фінансове забезпечення за рахунок місцевого бюджету, коштів землекористувачів і землевласників, інших джерел фінансування, не заборонених законодавством.

**3. Визначення мети Програми.**

Дана Програма розроблена з метою здійснення заходів для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі та ведення державного земельного кадастру, забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, зростання її економічної цінності, забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах та спрямована на реалізацію державної політики України щодо забезпечення сталого розвитку землекористування, рівності права власності на землю територіальної громади та держави, захисту прав власників та користувачів земельних ділянок, а також для створення більш сприятливих умов для залучення інвестицій для підвищення доходної частини бюджету Чорноморської міської територіальної громади.

**4. Обґрунтування шляхів і засобів розв`язання проблеми, обсягів та джерел фінансування Програми.**

Програма має сприяти активізації процесу загального розвитку земельних відносин та докорінно поліпшити охорону земельних ресурсів Чорноморської міської територіальної громади.

Для розв’язання проблем, пов’язаних з раціональним використанням та охороною земель на території громади, необхідно здійснити заходи із землеустрою, а саме:

1. **Проведення топографо-геодезичні роботи.**

Топографо-геодезичні роботи це процес створення геодезичних, топографічних і картографічних матеріалів, даних, топографо-геодезичної та картографічної продукції. На основі отриманих даних розробляються топографічні плани, які відображають деталізовану інформацію про територію, включаючи землеположення, рельєф, водні об'єкти, дороги, будівлі тощо.

Проведення топографо-геодезичних робіт для встановлення меж Чорноморської міської територіальної громади дозволяє здійснити геодезичні вимірні роботи з високою точністю і відповідно до встановлених законодавчою базою норм і правил. Застосування геоінформаційних систем дозволяє визначити місце розташування територіальної громади. Геодезичне знімання визначає кожну поворотну точку та площу. Для внесення до бази даних Державного земельного кадастру розробляють проєкти щодо встановлення меж територіальних громад.

**2) Розроблення проєкту землеустрою щодо встановлення меж Чорноморської міської територіальної громади Одеського району Одеської області.**

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [№ 1423-ІХ](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text), що вступив в дію з 27.05.2021, внесені доповнення до Закону України «Про землеустрій».

Закон України «Про землеустрій» доповнено статтею 46-1, яка дозволяє формувати документацію із землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад.

Метою складання таких проєктів для громад є:

* з’ясування дійсної межі території територіальної громади;
* вирішення спору між декількома органами місцевого самоврядування щодо меж територій територіальних громад;
* внесення відомостей про межі території територіальної громади до Державного земельного кадастру.

**3) Розроблення проєкту землеустрою щодо встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць на території Чорноморської міської територіальної громади** **Одеського району Одеської області (селище Олександрівка, село Малодолинське, село Бурлача Балка).**

З метою забезпечення інтересів Чорноморської міської територіальної громади Одеського району Одеської області необхідно організувати внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі населених пунктів.

Відомості про межі населених пунктів вносяться до Державного земельного кадастру на підставі розроблених проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці, згідно зі статтею 46 Закону України «Про землеустрій».

Встановлені межі населених пунктів сприяють захисту прав власників та користувачів земельних ділянок. Це допомагає уникнути ситуацій, коли межі земельних ділянок не узгоджуються із фактичними межами населеного пункту.

Інвестиційна привабливість розвитку територій безпосередньо залежить від офіційно визначених та внесених до Державного земельного кадастру меж. Внесення меж до Державного земельного кадастру створює прозорі умови для залучення інвесторів. Інвестори отримують чітке розуміння правового статусу земельної ділянки та можливостей її використання.

Внесені межі дозволяють забезпечити контроль за цільовим використанням земельних ресурсів. Це сприяє запобіганню незаконному використанню земель та збереженню природних ресурсів.

**4) Розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на території Чорноморської міської територіальної громади.**

Актуальним завданням в громаді на сьогодні є введення в 2026 році нової нормативно-грошової оцінки земель.

Нормативна грошова оцінка земель є необхідною для визначення розміру державного мита при оформленні успадкування, дарування та міни земельних ділянок, що перебувають у власності, розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності, що передаються в оренду.

Внесення відомостей про нормативну грошову оцінку населених пунктів до Державного земельного кадастру є важливим важелем для забезпечення сталого розвитку території та ефективного використання земельних ресурсів, що в свою чергу, напряму впливає на добробут та розвиток громади.

Згідно зі статтями 18, 20 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів проводиться незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років.

Необхідні кроки у цьому напрямі спрямовуються Програмою на підвищення розмірів надходжень коштів до бюджету Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області від плати за використання земельних ділянок. Це зумовлено, передусім, введенням у дію нової нормативної грошової оцінки земель.

**5) Проведення інвентаризації земель населених пунктів Чорноморської міської територіальної громади.**

Згідно зі статтею 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, 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.

Інвентаризація земель, як правило, проводиться за ініціативою органів місцевого самоврядування або інших уповноважених органів для загального впорядкування земельних ресурсів на території громади.

У результаті проведення інвентаризації землі:

* створюється повноцінна база даних про всі земельні ділянки в межах населеного пункту на паперових та електронних носіях; завдяки цьому підвищується його інвестиційна привабливість, спрощується пошук потенційних земельних ділянок для інвестора та містобудівних потреб;
* влада отримує можливість організації постійного контролю за використанням земель в населеному пункті;
* будуть виявлені всі землекористувачі, власники землі зі встановленням меж їх ділянок;
* будуть виявлені земельні ділянки, що не використовуються або використовуються нераціонально, не за цільовим призначенням.

На органи місцевого самоврядування та виконавчої влади покладено забезпечення реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель, отже саме вони повинні забезпечити організацію для завершення робіт з інвентаризації земель.

**6) Розроблення технічної документації із землеустрою на земельні ділянки комунальної форми власності, які не сформовані та не передані у користування.**

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою - сукупність текстових та графічних матеріалів, що визначають технічний процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування елементів проєктування.

Формування земельних ділянок можуть здійснюватися з використанням як проєктів землеустрою, так і технічної документації.

Відведення земель здійснюється за проєктами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Проєкт землеустрою для відведення земельної ділянки – це землевпорядна документація, що виготовляється під час первинного оформлення права власності або користування (оренди) земельною ділянкою, а саме:

- відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

- зміна цільового призначення земель;

- надання земельних ділянок в оренду із земель державної або комунальної власності;

- безплатна приватизація земельних ділянок громадянами;

- формування земельної ділянки як об’єкта цивільних прав;

- підготовка земельних ділянок до продажу на земельних торгах.

У разі формування земельної ділянки шляхом поділу раніше сформованої земельної ділянки розробляється технічна документація із землеустрою щодо поділу (об`єднання) земельної ділянки.

Відповідно до  [ст.791 Земельного кодексу У](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14)країниформування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

**7) Розроблення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення для продажу у власність.**

Відповідно до ст. 128 Земельного кодексу України визначено порядок продажу земельних ділянок комунальної власності громадянам та юридичним особам.

Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб’єктами господарювання, які є суб’єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області. 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 внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки.

Кошти, отримані від продажу земельних ділянок зараховуються до місцевого бюджету.

Ресурсне забезпечення наведено у додатку 1 до Програми.

**5. Напрями діяльності та заходи Програми.**

Основними напрямками реалізації Програми є :

- проведення топографо-геодезичних робіт для встановлення меж та площі Чорноморської міської територіальної громади;

- розроблення проєкту землеустрою щодо встановлення меж Чорноморської міської територіальної громади;

- розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на території Чорноморської територіальної громади;

- розроблення проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів (селище Олександрівка, село Малодолинське, село Бурлача Балка);

- розроблення технічної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок комунальної форми власності, вільних від забудови та не наданих в користування;

- проведення інвентаризації земель Чорноморської міської територіальної громади;

- розроблення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

**6. Перелік завдань Програми та результативні показники.**

Передбачені Програмою заходи планується здійснити протягом 2025 - 2027 років.

Основним завданням Програми є: проведення землеустрою на місцевому рівні.

Реалізація Програми дозволить підвищити ефективність використання земель Чорноморської міської територіальної громади, забезпечити впорядкування території з визначенням перспектив її розвитку.

Проведення заходів Програми дасть можливість упорядкувати адміністративно-територіальний поділ Чорноморської міської територіальної громади, встановити межі населених пунктів, збільшити надходження до бюджету Чорноморської міської територіальної громади у вигляді плати за землю за рахунок проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Проведення робіт з інвентаризації земель, в тому числі з метою формування земельних ділянок комунальної власності, що перебувають в запасі Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області, стане підставою для раціонального використання земель населених пунктів та сприятиме належному оподаткуванню території та додатковим бюджетним надходженням, а також, запровадження ринку землі, зокрема, шляхом проведення аукціонів та конкурсів, створить прозорі умови для отримання громадянами та юридичними особами земельних ділянок у приватну власність або на умовах оренди, дасть змогу вирішувати питання продажу несільськогосподарських земель та прав на них з урахуванням ринкових тенденцій.

Результатом виконання Програми має стати підвищення ефективності раціонального використання та охорони земель, зростання інвестиційного та виробничого потенціалів землі, як самостійного фактору економічного зростання, буде завершено здійснення більш важливих заходів і завдань, необхідних для розвитку земельних відносин, гарантування прав на землю, формування якісного екологічного середовища громади.

Перелік заходів і завдань Програми наведено у додатку 2 до Програми.

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

Контроль за виконанням Програми здійснюють постійна комісія з фінансово-економічних питань, бюджету, інвестицій та комунальної власності, заступники міського голови відповідно до розподілу посадових обов’язків.

Головні розпорядники коштів Програми щороку до 20 січня готують та подають фінансовому управлінню Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області та відділу економіки управління економічного розвитку та торгівлі виконавчого комітету Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області інформацію про стан виконання Програми відповідно до Порядку розроблення, затвердження та виконання міських цільових програм у Чорноморській міській територіальній громаді, затвердженого   
рішенням Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області від 22.10.2021 № 116 – VIII.

Заступник начальника управління комунальної

власності та земельних відносин Олена КОВАЛЬ