ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення міської ради

" 7 " червня 2013 року

«Про Програму розвитку

земельних відносин

на території міста Чернігова

на 2013 - 2016 роки»

(32 сесія 6 скликання)

ПРОГРАМА РОЗВИТКУ

ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА ЧЕРНІГОВА

НА 2013-2016 РОКИ

м. Чернігів

2013

ЗМІСТ

 арк.

1. Загальна характеристика міста та його земельного фонду 4
2. Мета Програми розвитку земельних відносин на території

міста Чернігова на 2013 -2016 роки 4

1. Визначення проблем, на розв’язання яких спрямована

Програма 5

* 1. 3.1. Встановлення меж міста Чернігова 5
	2. 3.2. Інвентаризація земель комунальної власності міста Чернігова 5-6
	3. 3.3. Встановлення водоохоронних зон, прибережних смуг вздовж 6-7
	4. річок, навколо озер та інших водойм
	5. 3.4. Нормативна грошова оцінка земель міста 7-8
	6. 3.5. Державна реєстрація права комунальної власності на земельні
	7. ділянки 8-9
1. Перелік завдань, заходів Програми та результативні показники 9-11
2. Обґрунтування шляхів і засобів розв’язання проблем,

обсягів та джерел фінансування, строки й етапи виконання 11-12

1. Організація управління та контролю 12
2. Очікувані результати 12
3. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА МІСТА

ТА ЙОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ

Чернігів – адміністративний, промисловий і культурний центр Чернігівської області. Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» Чернігів віднесено до категорії історичних міст.

Обласний центр розташовано у східній частині чернігівського полісся, на правобережжі р. Десна, клімат району атлантико-континентальний з нетривалою помірно-м'якою зимою та теплим тривалим літом.

Згідно з даними Державної статистичної звітності по м. Чернігову за станом на 1 січня 2013 року облікована загальна площа міста Чернігів складає 7856,3 га, з яких:

- 1379 га землі громадян, яким вони надані у власність і користування;

- 1241га землі закладів, установ, організацій;

- 861 га землі промисловості та інших підприємств;

- 382 га землі підприємств транспорту, зв'язку;

- 166 га землі частин, підприємств, організацій, навчальних закладів оборони;

- 2,6 га землі лісогосподарських підприємств;

- 18 га землі водогосподарських підприємств;

- 1 га землі підприємств, що повністю належать іноземним інвесторам;

- 3022 га землі запасу та землі, не надані у власність та користування.

За угіддями площа міста розподіляється наступним чином:

- сільськогосподарські землі - 1870,9 га, у т.ч. рілля – 683,3 га, багаторічні насадження – 769,3 га, сіножаті – 36,1 га, пасовища – 18,8 га, інші сільськогосподарські землі – 30,4 га;

- ліси та інші лісовкриті площі – 263,5 га;

- забудовані землі – 5200,1 га;

- відкриті землі – 157,7 га;

- води – 364 га.

1. МЕТА ПРОГРАМИ РОЗВИТКУ

ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ТЕРИТОРІЇ

МІСТА ЧЕРНІГОВА НА 2013-2016 РОКИ

Мета Програми розвитку земельних відносин на території міста Чернігова на 2013 – 2016 роки (далі - Програма) - розробка організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на забезпечення збереження, раціонального 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 міста Чернігова, наповнення міського бюджету за рахунок сплати орендної плати або земельного податку за користування земельними ділянками.

3. ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМ, НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЯКИХ

СПРЯМОВАНА ПРОГРАМА

3.1. Встановлення меж міста Чернігова

Для забезпечення розвитку міста та його інфраструктури, в умовах інтенсивної забудови, відповідно до постанови Верховної Ради України від 8 липня 1999 року № 872-XIV «Про зміну меж міста Чернігів Чернігівської області» у межі міста Чернігова включені села Олександрівка, Півці, частину території села Новоселівка Новоселівської сільської ради з прилеглими землями, загальною площею 513,4 га, 50,7 га земель Радянсько-Слобідської сільської ради, 160,2 га земель Шестовицької сільської ради Чернігівського району та затверджено межі міста Чернігова, загальною площею 7856,3 га, проте роботи зі встановлення нової межі через брак коштів виконані не були.

Відповідно до даних державної статистичної звітності по м. Чернігову за станом на 1 січня 2013 року загальна площа міста не змінилась та складає 7856,3 га.

Встановлення меж міста дасть можливість створити повноцінне життєве середовище і сприятливі умови для територіального розвитку з урахуванням інтересів Чернігівської територіальної громади, упорядкування адміністративно-територіального поділу, ведення контролю за використанням і охороною земель, ефективного та раціонального використання земель комунальної власності міста.

3.2. Інвентаризація земель комунальної власності міста Чернігова

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.

Згідно з Порядком проведення інвентаризації земель, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 року № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» (зі змінами) об'єктами інвентаризації є територія міста та окремі земельні ділянки.

На теперішній час у місті є території, на яких необхідно першочергово провести інвентаризацію, а саме: вільні території промислових об'єктів, землі загального користування, зелені насадження міст, землі, що не використовуються або використовуються нераціонально.

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 міста сприятиме наповненню міського бюджету за рахунок сплати орендної плати та/або земельного податку за користування землею.

* 1. 3.3. Встановлення водоохоронних зон, прибережних смуг вздовж річок, навколо озер та інших водойм

Відповідно до інформації щодо земельного фонду України, оприлюдненої управлінням державного земельного кадастру Державного агентства земельних ресурсів України, води (території, що покриті поверхневими водами) займають 4,0 % до загальної площі території України.

Згідно з державною статистичною звітністю станом на 1 січня 2013 року в місті Чернігові під водами перебуває 364 га, що складає 4,6 % до загальної площі території міста.

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.

Головними проблемними питаннями 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;

*-* необґрунтована забудова заплав річок;

*-* розорювання земель у межах прибережних захисних смуг до урізу води.

Згідно зі статтею 61 Земельного кодексу України прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах 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.

У м. Чернігові частково вже розроблялися та затверджувалися проекти землеустрою щодо встановлення меж та розмірів прибережних захисних смуг. Так, рішенням Чернігівської міської ради від 30 березня 2012 року „Про надання, вилучення і передачу земельних ділянок юридичним та фізичним особам в межах м. Чернігова, надання дозволу на розроблення технічної документації та затвердження проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги” (19 сесія 6 скликання) було затверджено проект землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги вздовж річки Стрижень в адміністративних межах м. Чернігова, розробленого на замовлення Чернігівської обласної організації Українського товариства охорони природи.

3.4. Нормативна грошова оцінка земель міста

Статтею 1 Закону України „Про оцінку земель” визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Відповідно до статті 13 Закону України „Про оцінку земель” нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;

- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;

- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

- відчуження земельних ділянок, площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Статтею 18 Закону України „Про оцінку земель” визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, які розташовані у межах населених пунктів проводиться незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5 - 7 років.

У разі відсутності нормативної грошової оцінки земель м. Чернігова, ставки податку за земельні ділянки (а відповідно і розмір орендної плати), встановлюється в розмірах, визначених Податковим кодексом України.

Відповідно до пункту 275.1 статті 275 Податкового кодексу України ставки податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких не проведено, встановлюються у таких розмірах для групи населених пунктів з чисельністю населення від 250 до 500 тис. осіб – 1,92. Крім того, коефіцієнт, що застосовується для міст обласного значення із зазначеною чисельністю населення, складає 2,0.

Таким чином, якщо не буде затверджуватись нормативна грошова оцінка земель м. Чернігова, при розрахунках плати за землю буде використовуватись ставка податку на рівні 3,84.

У м. Чернігові нормативна грошова оцінка земель проводилась у 1999 та 2010 роках. Комплекс цих робіт виконав Український державний науково-дослідний інститут проектування міст „Діпромісто” імені Ю. М. Білоконя.

3.5. Державна реєстрація права комунальної власності

на земельні ділянки

3 1 січня 2013 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (далі – Закон), яким були внесені зміни та доповнення до деяких законодавчих актів України.

Відповідно до цього Закону визначено, що землями комунальної власності територіальної громади міста Чернігова є:

- усі землі в межах населеного пункту, 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.

До 1 січня 2013 року землями в межах м. Чернігова міська рада розпоряджалася відповідно до пункту 12 розділу X перехідних положень Земельного кодексу України.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, у тому числі: право власності на нерухоме майно; право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання: право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки.

Згідно з пунктом 9 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності, зазначені у пунктах 3 та 4 Прикінцевих та перехідних положень, реалізується після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Для проведення державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки необхідним є здійснення фінансування за рахунок міського бюджету.

Так, враховуючи Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», заявник разом із заявою про державну реєстрацію подає органові державної реєстрації прав витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку та документ, що підтверджує внесення плати за надання Витягу з державного реєстру прав.

Фінансування заходів з державної реєстрації прав на земельні ділянки дозволить вирішувати відповідно до закону питання регулювання земельних відносин та призведе до збільшення надходжень до міського бюджету від плати за землю.

4. ПЕРЕЛІК ЗАВДАНЬ, ЗАХОДІВ ПРОГРАМИ ТА

РЕЗУЛЬТАТИВНІ ПОКАЗНИКИ

Основним напрямком реалізації Програми є проведення землеустрою на місцевому рівні.

Основними заходами Програми є:

- встановлення меж міста;

- проведення інвентаризації земель комунальної власності міста;

* 1. - розроблення документації із землеустрою щодо встановлення водоохоронних зон, прибережних смуг вздовж річок, навколо озер та інших водойм на території міста Чернігова;

- розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста;

- проведення державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки.

 Вирішення цих завдань надасть можливість створити сприятливі умови для збільшення надходжень коштів до міського бюджету.

Напрямки діяльності програми та її заходи наведено в таблиці.

Обсяги витрат на проведення основних заходів,

які передбачено Програмою

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п | Основні заходи | Обсяги витрат по роках, тис. грн | Разом,тис. грн | Джерела фінансування |
| 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Встановлення меж міста Чернігова (розробка проекту землеустрою щодо встановлення меж міста Чернігова; перенесення меж міста Чернігова в натуру (на місце-вість) |  |  | 200 | 200 | 400 | Міський бюджет(ст. 67 Закону України «Про зем-леустрій») |
| 2 | Проведення інвентаризації земель комуналь-ної власності міста Чернігова  | 98 | 872 | 1020 |  | 1990 | Міський бюджет, у т.ч. за рахунок коштів від втрат сільськогосподар-ського та лісогос-подарського виро-бництва (ст. 209 Земельного кодек-су України, ст. 67 Закону України «Про землеустрій») |
| 3 | Розроблення доку-ментації із земле-устрою щодо вста-новлення водоохо-ронних зон, прибе-режних смуг вздовж річок, навколо озер та інших водойм |  | 61 | 81 | 98 | 240 | Міський бюджет(ст. 67 Закону України «Про землеустрій») |
| 4 | Розроблення технічної доку-ментації з норма-тивної грошової оцінки земель міста Чернігова |  |  | 350 |  | 350 | Міський бюджет, у т.ч. за рахунок коштів від втрат сільськогосподарсь-кого та лісо-господарського ви-робництва (ст. 209 Земельного кодексу України, ст. 67 За-кону України «Про землеустрій») |
| 5 | Проведення державної реєстра-ції права кому-нальної власності на земельні ді-лянки | 305 | 250 | 250 | 250 | 1055 | Міський бюджет |
| 6 | Усього | 403 | 1183 | 1901 | 548 | 4035 |  |

Примітка: вартість заходів, передбачених Програмою, наведена за станом на 1 січня 2013 року за інформацією виконавців робіт, з урахуванням розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг, затверджених наказом Держкомзему України, Міністерства фінансів України, Міністерства економіки України від 15 червня 2001 року № 97/298/124, вартість заходу з проведення державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки наведена з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 року №1204 «Про затвердження розміру і порядок використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру».

Обсяги витрат, необхідних на виконання заходів, передбачених Програмою, зазначені орієнтовно та можуть змінюватись залежно від фінансування відповідно до затверджених видатків бюджету м. Чернігова на відповідний рік або за інших умов.

5. ОБГРУНТУВАННЯ ШЛЯХІВ І ЗАСОБІВ РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМ, ОБСЯГІВ ТА ДЖЕРЕЛ ФІНАНСУВАННЯ, СТРОКИ Й ЕТАПИ ВИКОНАННЯ

Передбачені у Програмі заходи спрямовані на розвиток земельних відносин та раціональне використання й охорону земель всіх рівнів:

- встановлення межі міста дозволить створити територіальні умови для більш ефективного вирішення Чернігівською міською радою та її виконавчими органами всіх питань місцевого значення, виходячи з інтересів населення, що проживає на території міста Чернігова;

- проведення інвентаризації земель комунальної власності міста стане базовою основою для ведення Державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання й охорони земель, ефективного та об'єктивного оподаткування;

- розроблення документації із землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг дозволить створити сприятливі умови використання водних об’єктів на території міста;

- розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста забезпечить визначення розміру земельного податку та орендної плати, визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

- проведення державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки дозволить вирішувати відповідно до закону питання регулювання земельних відносин та призведе до збільшення надходжень до міського бюджету від плати за землю.

Програма розрахована на період 2013 - 2016 рр. Джерелом фінансування Програми є кошти міського бюджету.

6. ОРГАНІЗАЦІЯ УПРАВЛІННЯ ТА КОНТРОЛЮ

 Координація виконання Програми покладається на управління земельних ресурсів Чернігівської міської ради.

Контроль за виконанням Програми здійснюють постійні комісії міської ради з питань соціально-економічного розвитку, фінансів та бюджету та з питань архітектури, будівництва та регулювання земельних відносин.

7. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

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.