



РУСЬКОПОЛЯНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА  
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

РІШЕННЯ

05 листопада 2024 року

№ 321

Про схвалення Програми розвитку  
земельних відносин у Руськополянській  
сільській територіальній громаді на 2025-2027 роки

Відповідно до статті 27 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про землеустрій», виконавчий комітет Руськополянської сільської ради

ВИРІШИВ:

1. Схвалити Програму розвитку земельних відносин у Руськополянській територіальній громаді на 2025-2027 роки (додається).
2. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника сільського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Юлію Пашкевич.

Сільський голова

Олег ГРИЦЕНКО

Додаток 1  
до рішення  
виконавчого комітету  
Руськополянської сільської ради  
від 05.11.2024 № 321

**ПРОГРАМА**  
**розвитку земельних відносин**  
**у Руськополянській сільській територіальній**  
**громаді на 2025-2027 роки**

**2024 рік**

## ВСТУП

Земельна реформа є складовою частиною загальнодержавного курсу економічної реформи, що здійснюється в Україні у зв'язку з переходом економіки до ринкових відносин. Реформа започаткована і здійснюється в умовах загальної соціально-економічної кризи. На всіх етапах розвитку людської цивілізації, трансформація земельних відносин належала до найскладніших проблем і найважливіших напрямів реалізації соціально-економічної політики та аграрної політики зокрема. У суспільстві спостерігаються намагання створити атмосферу недовіри до оцінок земельної реформи та процесів реформування земельних відносин, особливо у сфері товарного сільськогосподарського виробництва. Незважаючи на це, земельна реформа у цей час вже стала невідворотним процесом. Реформування земельних відносин у сільськогосподарському виробництві є серцевиною аграрної реформи.

Завданням земельної реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування з метою створення умов для раціонального та ефективного використання земель. Ключовими елементами вирішення цих завдань являються:

- Механізм реалізації права власності на землю, який передбачає гарантування прав юридичним особам і громадянам, надійну систему реєстрації та обліку прав власності;
- Економічний механізм регулювання земельних відносин, який базується на платному режимі землеволодіння та землекористування, формуванні ринку землі;
- Створення раціональної і ефективною системи землекористування.

Впровадження засад ринкової економіки в сфері місцевого самоврядування призвело до зміни у ставленні суб'єктів до поняття "власність" та стало причиною впровадження нових більш ефективних підходів у вирішенні проблем місцевого життя.

Нагальним питанням і водночас проблемою сьогодні є використання земель, як джерела додаткових надходжень до бюджету. Актуальності ця тема набула тому, що можливості місцевих органів влади щодо розв'язання наболілих соціальних проблем залежать від рівня наповнення бюджету. При цьому саме плата за землю, складовою якої є в тому числі і орендна плата та продаж земельних ділянок, і є одним з основних джерел наповнення місцевого бюджету. Земельна реформа сьогодні для сіл – це реалізація інвестиційного потенціалу земель шляхом приватизації ділянок громадянами особами, здійснення оцінки земель, розробка та впровадження системи

зонування сільських територій, моніторинг та контроль за раціональним використанням і охороною земель. Від комплексності та обґрунтованості заходів по реформуванню земельних та майнових відносин, від їх своєчасної та чіткої реалізації в значній мірі залежить ефективність економічних перетворень в селах.

### **Загальні положення**

Програма розвитку земельних відносин у Руськополянській ОТГ на 2025-2027 роки (далі – Програма) розроблена відповідно до Земельного кодексу України, Закону України “Про землеустрій”, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», Закону України «Про природно-заповідний фонд України», Закону України «Про Державний земельний кадастр», тощо.

### **1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА, ЯКА ЗАСТОСОВАНА ПРИ ПІДГОТОВЦІ ПРОГРАМИ**

Програма направлена на забезпечення виконання:

Указу Президента України від 25 травня 2001 року №341/2001 «Про Концепцію державної регіональної політики»;

Постанови Кабінету Міністрів України від 9 березня 2011 року №219 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення заходів з проведення земельної реформи», відповідно до Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення заходів з проведення земельної реформи.

При розробці Програми враховані також вимоги Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про природно-заповідний фонд України», Закону України «Про Державний земельний кадастр», постанови КМУ від 5 червня 2019 р. № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок

власникам земельних часток (паїв)», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», та інших нормативно-правових та розпорядчих документів.

## **2. ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМИ, НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЯКОЇ СПРЯМОВАНА ПРОГРАМА**

На сьогодні ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення.

Найгострішими проблемами є:

- незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності;
- недосконалість системи державного управління у сфері використання і охорони земель, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель;
- не здійснення інвентаризації земель;
- відсутнє перспективне прогнозування розвитку земельних відносин тощо.

## **3. АНАЛІЗ ПРИЧИН ВИНИКНЕННЯ ПРОБЛЕМИ ТА ОБҐРУНТУВАННЯ НЕОБХІДНОСТІ ЇЇ РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОГРАМНИМ МЕТОДОМ**

Складна ситуація, що склалася у сфері земельних відносин, спричинена насамперед:

**1. Відсутністю:**

- зваженої державної земельної політики та механізму її реалізації;
- ефективної системи фінансово-економічного і землевпорядного механізму регулювання земельних відносин та землекористування;
- послідовної державної політики щодо комплексного розвитку земельного законодавства, фінансування здійснення землеустрою і ведення земельного кадастру, формування інвестиційно-привабливого землекористування.

**2. Недооцінкою складності, масштабів і специфіки зміни земельних відносин у ході проведення економічних реформ.**

**3. Невдалими (особливо в аграрній сфері) запозиченням правових інститутів і механізмів, які використовуються у країнах із розвинутою ринковою економікою.**

4. Подрібненням земельних масивів і створенням великої кількості невеликих за площею і малоефективних господарств у сільському господарстві.

5. Безсистемністю у розв'язанні проблем, що виникають під час проведення земельної реформи в Україні поряд із реформуванням відносин власності на майно, запровадженням нових організаційно-правових форм господарювання.

З огляду на вищезазначене існує нагальна потреба у прийнятті Програми розвитку земельних відносин у Руськополянській сільській територіальній громаді на 2025-2027 роки.

#### **4. ВИЗНАЧЕННЯ ОПТИМАЛЬНОГО ВАРІАНТА РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМИ НА ОСНОВІ ПОРІВНЯЛЬНОГО АНАЛІЗУ МОЖЛИВИХ ВАРІАНТІВ**

Можливі два варіанти розв'язання проблеми, що передбачають:

1. Збільшити фінансування заходів з удосконалення земельних відносин та управління земельними ресурсами з державного, обласного та місцевих бюджетів, що дасть змогу частково стабілізувати земельні відносини і землекористування, але не забезпечить істотних зрушень у розвитку ринку земель, створення умов розвитку екологічного та інвестиційно-привабливого землекористування, особливо сільськогосподарського.

2. Прийняти Програму розвитку земельних відносин у Руськополянській сільській територіальній громаді на 2025-2027 рр, яка дасть змогу:

розв'язати більшість соціально-економічних та екологічних проблем землекористування/землеволодіння;

забезпечити удосконалення економічних і правових відносин власності на землю, розвиток землеустрою та економічне регулювання землекористування, поетапне введення в економічний оборот земельних ділянок та прав на них;

забезпечити збільшення надходжень від земельних платежів до бюджету тощо.

#### **5. ВИЗНАЧЕННЯ ДЖЕРЕЛ ФІНАНСУВАННЯ, НЕОБХІДНИХ ДЛЯ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ**

Фінансування Програми здійснюватиметься за рахунок коштів місцевого бюджету та інших джерел, передбачених законодавством.

## 6. ОРЕНДНА ПЛАТА

Оренда землі є важливою умовою підприємницької діяльності. Від досконалості орендних відносин, зокрема рівня орендної плати, порядку розрахунку орендної плати, залежить зацікавленість суб'єктів у розвитку підприємницької діяльності.

Згідно чинного законодавства України в основі визначення плати за користування/володіння земельними ділянками несільськогосподарського призначення лежить нормативна грошова оцінка землі. Орендна плата є формою плати за землю і на неї теж поширюється дане положення. Отже, орендна плата повинна визначатися залежно від нормативної грошової оцінки землі. Розмір орендної плати визначається не лише в залежності від грошової оцінки, але й в залежності від виду діяльності, який здійснюється на землі (землі комерційного використання, помисловості і т.п.).

Відповідно до ст. 18 Закону України "Про оцінку земель", нормативна грошова оцінка земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення повинна проводитись не рідше ніж один раз на 5-7 років.

Грошова оцінка землі дасть можливість органу місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційними методами управління розвитком територій, реалізувати свої регулятивні повноваження на підставі створення економічних умов і стимулів раціонального використання сільських земель, створити необхідні умови для формування фінансово-економічної бази населеного пункту за рахунок справляння плати за землю.

Сільською радою проводиться претензійна робота та контроль щодо сплати орендної плати та земельного податку землекористувачами та землевласниками.

Щодо стану та результатів здійснення самоврядного контролю у сфері земельних відносин, то органом місцевого самоврядування відповідно до ст. 189 ЗКУ та ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» здійснюється контроль: за використанням земель; підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо встановлення ставки земельного податку, вилучення, а також надання під забудову та для інших потреб земель; підготовка і подання на затвердження ради проектів місцевих програм; справляння плати за землю; роз'яснювальна робота щодо приватизації земельних ділянок; здійснення контролю за додержанням земельного та природоохоронного законодавства; вирішення земельних спорів; та ін.

## **7. СПРАВЛЯННЯ ПЛАТЕЖІВ ЗА ЗЕМЛЮ**

Платежі за користування землею справляються у вигляді земельного податку та орендної плати.

Підставою для справляння земельного податку є дані державного земельного кадастру. Для справляння орендної плати за землю такою підставою є безпосередньо договори оренди землі. Базою для визначення розміру як земельного податку, так і орендної плати є нормативна грошова оцінка землі.

Надходження до бюджету, навіть при нинішніх ставках, можуть бути збільшені за умов ефективної практики збирання платежів, а саме повного охоплення всіх потенційних платників шляхом запровадження реєстрів платників земельного податку та орендної плати, налагодження ефективної системи обліку, яка б дозволяла оперативно відстежувати і контролювати ситуацію.

## **8. ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ**

Метою проведення інвентаризації земель є створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, формування земельних ділянок, визначення цільових призначень земельних ділянок, реєстрації земельних ділянок на основі здійсненої інвентаризації земель, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, ефективного та об'єктивного оподаткування.

Обліковим об'єктом інвентаризації є земельна ділянка, що знаходиться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб.

За результатами інвентаризації відобразатиметься достовірна інформаційна база для здійснення повного справляння плати за землю, підтвердження прав на землю суб'єктів земельних відносин, вирішення земельних спорів.

## **9. РОЗВИТОК РИНКУ ЗЕМЛІ**

Ефективне функціонування ринку землі можливе тільки на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, громадських і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості та відкритості операцій із землею, забезпечення збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій. охорони та раціонального використання землі й інших природних ресурсів.

Правову основу для приватизації земельних ділянок юридичними та фізичними особами складає Конституція України як акт найвищої юридичної сили, Земельний кодекс України.

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 стабільності надходження коштів від її продажу та податку на землю, продану у власність підприємствам, що є стабільнішим джерелом надходжень до бюджету, ніж орендна плата за ті ж ділянки землі. Отримання одноразового доходу від продажу землі дасть змогу органу місцевого самоврядування спрямовувати кошти на здійснення програм соціально-економічного розвитку, розширити базу оподаткування та збільшити фінансування соціальної сфери. Крім того, кошти від продажу земельних ділянок можуть стати основним джерелом фінансування з місцевого бюджету робіт, передбачених Програмою.

## **10. МЕТА ТА ЗАДАЧІ РОЗРОБКИ ПРОГРАМИ**

### **МЕТА РОЗРОБКИ ПРОГРАМИ**

Метою розробки Програми розвитку земельних відносин у Руськополянській Руськополянській сільській територіальній громаді на 2021-2025 роки є підвищення ефективності використання земельних ресурсів сіл та збільшення надходжень до місцевого бюджету.

### **ОСНОВНІ ЗАДАЧІ ПРОГРАМИ**

Основними задачами Програми є:

1. Розробка та удосконалення місцевої нормативно-правової бази регулювання земельних відносин.
2. Проведення інвентаризації земель.
3. Встановлення (коригування) меж населених пунктів та громади в цілому.
4. Розробка та затвердження технічних документацій з нормативних грошових оцінок земель Руськополянської ТГ.
5. Здійснення робіт із землеустрою.
6. Створення планово-картографічної основи на паперових та електронних носіях.

7. Розробка проектів землеустрою з організації та встановлення меж території природно-заповідного фонду.
8. Організація та проведення земельних торгів у формі аукціонів.
9. Розробка містобудівних документацій сучасного рівня для забезпечення сталого соціально-економічного розвитку територій, на основі яких відбуватиметься інвентаризація земель, їх формування, визначення їх цільового призначення тощо.
10. Створення повноцінного життєвого середовища, яке включає прогнозування розвитку і планування території, проектування, будівництво об'єктів житлового та виробничого призначення, спорудження інших об'єктів, створення інженерної і транспортної інфраструктури.
11. Створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів земель, зростання їх екологічної цінності.
12. Поліпшення профілактичної роботи з попередження порушень земельного законодавства.
13. Організація та проведення підготовки та перепідготовки кадрів, які забезпечують впровадження земельної реформи тощо.

Реалізація першочергових заходів із землеустрою проводиться за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, коштів землевласників і землекористувачів, інших джерел, не заборонених чинним законодавством України, та здійснюється землевпорядними організаціями (ДП, ПП, ФОП, ТОВ), які мають дозвіл (ліцензію) на виконання землевпорядних робіт.

Роботи щодо містобудівної діяльності здійснюються організаціями, ФОП, ТОВ, ПП, які мають дозвіл (ліцензію) на виконання містобудівних робіт із залученням відділів архітектури та містобудування районної та обласних рад за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, коштів землевласників і землекористувачів, інших джерел, не заборонених чинним законодавством України.

#### **14. ПЛАН ЗАХОДІВ ПО РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ**

Відповідальні органи за проведення заходів по реалізації Програми: Руськополянська сільська рада, Виконавчий комітет Руськополянської сільської ради.

Термін виконання Програми – 2025-2027 роки.

Виконавці Програми: Руськополянська сільська рада, Виконавчий комітет Руськополянської сільської ради, землевпорядні організації (ДП, ПП, ФОП, ТОВ), які мають дозвіл (ліцензію) на виконання землевпорядних робіт,

організації (ДП, ПП, ФОП, ТОВ), які мають дозвіл (ліцензію) на виконання містобудівних, архітектурних, проектних робіт, робіт у сфері оцінки земель та інші.

№ п/п	Заходи
1.	Розробка та затвердження технічних документацій з нормативних грошових оцінок земель
2.	Встановлення (розробка, формування, коригування) меж населених пунктів та громади вцілому
3.	Інвентаризація земель
4.	Забезпечення оформлення прав на земельні ділянки, реєстрація в реєстрах Державного земельного кадастру та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно
5.	Актуалізація топографо-геодезичних основ, виконання робіт з топографо-геодезичних знімачь територій, створення планово-картографічної основи на паперових та електронних носіях
6.	Створення та підготовка графічних матеріалів
7.	Розробка містобудівних документацій сучасного рівня
8.	Розробка та затвердження проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій ПЗФ
9.	Здійснення робіт із землеустрою
10.	Здійснення заходів спрямованих на звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок
12.	Організація оперативного контролю за надходженням платежів за користуванням/володінням земельними ділянками
13.	Удосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин
14.	Організація та проведення земельних торгів у формі аукціонів
15.	Розробка та затвердження експертних грошових оцінок земельних ділянок
16.	Здійснення аудиту земель
17.	Розробка та впровадження регуляторних нормативно-правових актів у сфері землеустрою
18.	Поліпшення профілактичної роботи щодо попередження порушень земельного законодавства
19.	Організація та проведення підготовки та перепідготовки кадрів, які забезпечують впровадження земельної реформи
20.	Створення та удосконалення систем та програм ведення обліку земельних ділянок, а також технічне обслуговування апаратних засобів та програмного забезпечення

## 12. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

В результаті реалізації Програми будуть досягнуті наступні результати:

1. Розроблено та затверджено технічні документації з нормативних грошових оцінок земель Руськополянської сільської територіальної громади.
2. Встановлено (розроблено, сформувано, скориговано) межі населених пунктів та громади.
3. Здійснено інвентаризацію земель Руськополянської сільської територіальної громади.
4. Забезпечено оформлення прав на земельні ділянки, зареєстровано в реєстрах Державного земельного кадастру та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
5. Здійснено актуалізацію топографо-геодезичних основ, виконано роботи з топографо-геодезичних знімачь територій Руськополянської сільської територіальної громади, створено планово-картографічні основи на паперових та електронних носіях.
6. Створено та підготовлено графічні матеріали на землі Руськополянської сільської територіальної громади.
7. Розроблено містобудівні документації сучасного рівня.
8. Розроблено та затверджено проекти землеустрою з організації та встановлення меж територій ПЗФ.
9. Здійснено роботи із землеустрою.
10. Здійснено заходи, які спрямовані на звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок.
11. Організовано оперативний контроль за надходженням платежів за користуванням/володінням земельними ділянками.
12. Удосконалено нормативно-правову базу регулювання земельних відносин.
13. Організовано та проведено земельні торги у формі аукціонів.
14. Розроблено та затверджено експертні грошові оцінки земельних ділянок.
15. Здійснено аудит земель Руськополянської сільської територіальної громади.
16. Розроблено та впроваджено регуляторні нормативно-правові акти у сфері землеустрою.
17. Поліпшено профілактичну роботу щодо попередження порушень земельного законодавства.
18. Організовано та проведено підготовку та перепідготовку кадрів, які забезпечують впровадження земельної реформи.

19. Створено та удосконалено систему та програму ведення обліку земельних ділянок, а також технічне обслуговування апаратних засобів та програмного забезпечення.

Сільський голова

Олег ГРИЦЕНКО