

ПРОГРАМА
розвитку земельних відносин у місті Первомайську
на 2010-2012 роки.

ВСТУП

Земельна реформа є важливою складовою частиною загальнодержавного курсу економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

Основними завданнями реформування земельних відносин є:

- здійснення переходу від монополії до різних форм власності на землю;
- забезпечення соціально-справедливого та економічно обґрунтованого перерозподілу земель і створення рівних умов для всіх форм господарювання на землі;
- створення економічного та юридичного механізмів регулювання земельних відносин, що складаються як у процесі, так і в результаті їх реформування, з метою забезпечення раціонального використання й охорони земель;
- розвиток ринкових земельних відносин у місті Первомайську;
- зупинення процесів деградації землі та інших пов'язаних із нею природних ресурсів, їх відновлення й розширене відтворення.

Земельні відносини в місті вимагають розробки прогнозів та програм стратегічного характеру.

Управлінням Держкомзему у місті Первомайськ розроблена Програма розвитку земельних відносин у місті Первомайську на 2010-2012 роки (далі – Програма) яка базується на землеохоронній концепції реформування і вдосконалення землекористування.

Основні напрями Програми розроблені на підставі чинного законодавства України, положень указів Президента України, постанов Верховної Ради та Кабінету Міністрів України, Програми розвитку земельних відносин у Миколаївській області на 2007-2010 роки.

Реалізація Програми, як системи взаємопов'язаних організаційних, правових, нормативно-технічних та фінансових заходів має забезпечити продовження у місті Первомайську земельної реформи, а також створити ефективний механізм регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА МІСТА ПЕРВОМАЙСЬКА

1.1. Розташування. Населення.

Первомайськ – місто обласного підпорядкування, розташоване в 165 км від обласного центру м. Миколаєва. Первомайськ також є центром

Первомайського адміністративного району Миколаївської області і виконує роль міжрайонного центру північної частини області.

Місто Первомайськ утворене у 1919 році внаслідок об'єднання трьох населених пунктів Ольвіополя, Богопілля та Голти. Територія міста становить 2513,6 га. Чисельність населення міста становить 71 тисяча осіб.

Первомайськ розташований на межі лісостепової та степової зон у місці злиття річок Південний Буг та Синюха. Ріки розділяють територію міста на три частини.

Внаслідок глибинного врізу річок у корінне плато та наявність декількох глибинних ярів, що перетинають територію міста, остання має дуже хвилястий характер.

1.2. Земельний фонд міста Первомайська

Слід зазначити, що у зв'язку з реформуванням земельних відносин, зміною форм власності на землю у структурі земельного фонду області відбулися значні перетворення щодо створення нових власників землі і землекористувачів.

Станом на 01.01.2010 року територія міста Первомайська складає 2513,6 га. На території міських земель знаходяться:

✓ підсобні сільські господарства, державних	
✓ підприємств, установ та організацій	- 13,6985 га
✓ заклади, установи, організації	- 252,4655 га
✓ промислові та інші підприємства	- 80,4683 га
✓ підприємства і організації транспорту та зв'язку	- 94,1014 га
✓ заклади оборони	- 55,1599 га
✓ водогосподарські підприємства	- 6,5653 га
✓ землі запасу які складають	- 744,5753 га.

з них:

під водою - 207,3 га

під вулицями та проїздами – 311,38 га

під зеленими насадженнями – 115,8753 га

землі природоохоронного призначення (під парками та скверами) – 16,9 га.

Станом на 01.01.2010 року у державній власності знаходиться площа - 1820,2329 га, у власності площа – 693,3671 га.

Базова вартість кв. м. не сільськогосподарських угідь по місту становить 108,14 грн.

2. ОСНОВНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

У ході реформування земельних відносин виникли проблеми створення нової системи управління земельними ресурсами, розмежування власності на землю, акумулювання й витрат коштів, які надходять від плати за землю, продажу земельних ділянок та інших угод, пов'язаних із землею. Загострилися питання раціонального використання й охорони

земель як природного й соціально - економічного ресурсу особливого виду, контроль над яким є важливою умовою державності.

Створення ефективної системи управління земельними ресурсами передбачає гарантію прав власності та надійний захист прав володіння землею, підтримку системи оподаткування, розвиток і контроль земельного ринку, підтримку заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення ефективності, планування землекористування в населених пунктах, проведення землевпорядних робіт при проведенні земельної реформи, збір та аналіз статистичних даних, зменшення кількості земельних спорів.

Структура управління земельними ресурсами м. Первомайська включає як державні установи, котрі безпосередньо реалізують управлінські функції, так і підприємства, установи та організації, котрі задіяні тих чи інших складових цієї системи управління (землевпорядні організації).

2.1.Проведення земельної реформи та землевпорядне забезпечення реалізації Програми

Земельна політика має бути реалізована шляхом науково обґрунтованого перерозподілу земель з формуванням раціональної системи землеволодінь і землекористувань, інформаційного забезпечення правового, економічного, еколого-економічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на всіх рівнях господарювання.

Вирішення цих питань можливе лише за умови проведення землевпорядних робіт і заходів, які спрямовані на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень і господарських структур, що формуються на сучасному етапі.

Для здійснення заходів у рамках виконання Програми передбачається організація та виконання таких видів землевпорядних робіт:

- встановлення межі міста;
- обґрунтування розміщення і встановлення меж територій з особливими природо -охоронними, рекреаційними режимами;
- складання проектів створення нових і впорядкування існуючих схем землеволодінь і землекористувань;
- оновлення планово-картографічного матеріалу зйомок минулих років, розробка кадастрових та ортофотопланів;
- розробка проектів розмежування земель державної та комунальної власності;
- складання проектів відведення земельних ділянок у користування та власність, відмежування в натурі(на місцевості) вилучених (викуплених) і відведених земельних ділянок;
- проведення інвентаризації земель та підготовка документів, що засвідчують право власності або право на користування землею;
- організація ринку земель, зокрема продажу земельних ділянок та прав на них на земельних аукціонах;

Реалізація першочергових заходів із землеустрою проводиться за рахунок коштів державного та місцевого бюджету, коштів землевласників і землекористувачів та здійснюється державними та іншими землевпорядними організаціями.

Одним з найголовніших завдань землеустрою є оновлення планово-картографічного матеріалу міста як основи для точного обліку земель. З цією метою Програмою передбачено роботи по виготовленню (поновленню) планово - картографічних матеріалів, ортофотопланів масштабу 1:2000.

2.2. Створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру

Формування автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру передбачається відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 02.12.97 №1355 “Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру” та наказу Держкомзему від 12.10.2000 №133 “Про первинний облік земельних ділянок на основі застосування кадастрових номерів та стандарту бази даних автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру (АС ДЗК)”

Головною метою запровадження такої системи є створення на основі застосування сучасних інформаційних та геоінформаційних технологій єдиного інформаційного середовища для ефективного управління земельними ресурсами, інформаційного забезпечення оподаткування, ринку землі, реєстрації прав власності, а також інформаційної взаємодії з іншими автоматизованими системами.

Основними завданнями автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру є:

- створення кадастрових баз даних (схематичних та просторових) шляхом первинного обліку земельних ділянок на основі єдиної системи кадастрових номерів та стандартів структури кадастрових баз даних;
- реєстрація земельних ділянок, іншої нерухомості та прав на них;
- ведення в автоматизованому режимі Державного реєстру земель;
- надання інформаційно – аналітичних послуг користувачам системи;
- адміністрування баз даних, їх захист і забезпечення санкціонованого доступу до них для різних категорій користувачів;
- підвищення оперативності та якості організаційно - управлінських рішень у сфері реформування земельних відносин на основі застосування сучасних інформаційних технологій і методів прийняття рішень;
- створення інформаційної бази для об'єктивного та ефективного оподаткування власників і користувачів земельних ділянок;
- забезпечення обміну кадастровою інформацією з іншими галузевими кадастрами та інформаційними системами.

2.3. Механізм реалізації автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру.

Програма розрахована на 2010-2012 роки і має бути реалізована шляхом проведення основних заходів і робіт. Наповнення банку даних здійснюється шляхом введення до нього складових частин державного земельного кадастру, починаючи з даних реєстрації права власності на землю, права користування землею та договорів про оренду землі, а також даних по інвентаризації земель.

Фінансування проводиться за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів. Реалізація основних заходів по створенню автоматизованої системи ведення державного – земельного кадастру включає: матеріально-технічне забезпечення, програмне забезпечення, науково-методичне забезпечення, підготовка та перепідготовка кадрів, збір інформації та наповнення банку даних.

Реалізація заходів, передбачених Програмою, дасть змогу створити автоматизовану систему, яка забезпечить ведення державного земельного кадастру на основі застосування сучасних комп'ютерних та інформаційних технологій.

Автоматизація ведення державного земельного кадастру створить необхідні передумови для переходу на якісно новий рівень державного управління земельними ресурсами, землеустрою, моніторингу земель, планування та справлянням земельного податку.

Достовірною і повною інформацією про земельні ресурси сприятиме збільшенню надходження до державного та місцевих бюджетів коштів від плати за землю, організації її раціонального використання та охорони, оперативному регулюванню земельних відносин, обґрунтуванню розмірів плати за землю.

2.4. Охорона та раціональне використання земель

Охорона земель включає систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на їх раціональне використання, забезпечення режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Контроль за використанням та охороною земель полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України.

З метою поліпшення організації контролю за використанням та охороною земель передбачається:

- удосконалення порядку здійснення контролю за використанням та охороною земель, а також механізми моніторингу земель та землекористування, з метою своєчасного виявлення та оцінки змін стану земель;

- запровадити економічне стимулювання охорони земель, спрямоване на підвищення заінтересованості власників землі і землекористувачів в захисті земель від негативних наслідків господарської діяльності;

- поліпшити профілактичну роботу з попередження порушень земельного законодавства;

- удосконалити діяльність органів , які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель порядок їх взаємодії з прокуратурою, органами внутрішніх справ та запровадити практику системного проведення спільних комплексних перевірок додержання суб'єктами земельних відносин земельного законодавства.

2.5 Формування територій і встановлення меж

Реформування відносин власності на землю, формування земель комунальної власності, здійснення зонування території населених пунктів з метою визначення меж земель з особливим режимом використання, розвиток ринку землі зумовлюють необхідність користування традиційною землепорядною та містобудівною документацією відповідно до особливостей сучасної ринкової економіки .

До кінця 2012 року необхідно закінчити роботи з розмежування земель комунальної та державної власності.

2.6 Формування території і встановлення межі міста.

Проекти формування території і встановлення меж міста складаються з метою створення територіальних умов для більш ефективного вирішення міською радою та виконавчим органом усіх питань місцевого значення, виходячи із інтересів населення, що проживають у нашому місті, на підставі чинного законодавства України та повної економічної самостійності.

Існуючі межі міста були встановлені ще у 1964 році. За минулий час вони зазнали значні зміни, які відбулися у процесі реалізації генеральних планів і не відповідають дійсності. Таке становище має негативний вплив на розвиток міста, управління земельними ресурсами, формування справедливої системи оподаткування та наповнення місцевого бюджету за рахунок плати за землю.

У 2000 році Миколаївським філіалом Інституту землеустрою Української академії аграрних наук був розроблений проект встановлення межі міста Первомайська Миколаївської області, але він не був затверджений і на даний час для затвердження цього проекту його необхідно доопрацювати.

Обґрунтоване формування територій і встановлення межі міста дасть можливість упорядкувати адміністративно-територіальний поділ, вирішити питання забудови, раціонального використання земель населених пунктів, справедливого оподаткування, контролю за використанням та охороною земель.

2.7. Інвентаризація земель та грошова оцінка.

Інвентаризація земельних ділянок

Метою проведення інвентаризації земель міста Первомайська є створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, 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.

На виконання постанови Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року № 563 –Х11 “Про земельну реформу” необхідно провести інвентаризацію земель усіх категорій, визначивши ділянки, що використовуються не за цільовим призначенням і призводять до погіршення екологічної обстановки.

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

Очікується, що за період здійснення Програми надходження від плати за землю за рахунок уточнення бази оподаткування збільшиться до 15-20 відсотків.

Грошова оцінка.

Технічна документація щодо нормативної грошової оцінки розроблена Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст „Діпромісто” та затверджена рішенням Первомайської міської ради від 24.12.2008 року № 25 „Про затвердження грошової оцінки земель м. Первомайська” та введена в дію.

Відповідно до цієї технічної документації базова вартість 1м² земель міста Первомайська становить 108,14 грн.м², проти раніше існуючої базової вартості 33,36 грн/м². Отже збільшення середньої(базової) вартості склало 3,2 рази.

Максимальна нормативна грошова оцінка в центрі міста для комерційного призначення із врахуванням зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки складає 995 грн. за 1 м².

На час дії Програми необхідність у проведенні грошової оцінки земель міста Первомайська відсутня.

2.8.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.

В Україні створені певні основні правові, соціально-економічні та організаційні умови. Так, 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 органам 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 місцевих бюджетів робіт, передбачених Програмою.

На сьогоднішній день ринок землі в місті розвивається повільно, в тому числі із-за відсутності необхідної нормативно правової бази, внаслідок чого місцеві бюджети не добирають значної суми коштів, а інвестори остерігаються вкладати кошти.

На час дії Програми заплановано щонайменше продати 15 земельних ділянок несільськогосподарського призначення та прав на них, на площі орієнтовною 3,0 га, орієнтовна вартість становить – 1 800 000 грн.

3 .ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОГРАМИ

Фінансове забезпечення заходів, передбачених Програмою, здійснюються за рахунок бюджетного фінансування:

	Вид робіт	Орієнтовні обсяги коштів, тис. грн.
	Розмежування земель державної та комунальної власності	191,100
	Інвентаризація земель м. Первомайська	198,400
	Організація доопрацювання проекту землеустрою щодо встановлення межі міста Первомайська	100,000
	Організація продажу земельних ділянок або прав на них	40,500
	Роботи по виготовленню (поновленню) планово - картографічних матеріалів, ортофотопланів	150,000
	Створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру	200,000
	Всього	880,000

4. МЕХАНІЗМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

У Програмі розвитку земельних відносин міста Первомайська визначені основні напрями вирішення питань, які в ході земельної реформи ще не вирішені або вирішені неповністю. Програма також передбачає заходи щодо охорони та раціонального використання земель. Програма містить орієнтовні розрахунки щодо фінансування намічених заходів з державного та місцевих бюджетів, а також за рахунок коштів землевласників і землекористувачів, в порядку, визначеному чинним законодавством.

Програма має сприяти активізації процесів загального розвитку земельних відносин в місті

Основними напрямами і механізмами, за допомогою яких можна в найкоротші строки досягти зазначених цілей та докорінно поліпшити охорону земельних ресурсів, слід вважати:

- поглиблення процесів реформування земельних відносин з урахуванням набутого досвіду та соціально-економічних умов сьогодення;

- створення системи ефективного та дійового контролю за екологічно грамотним використанням земель за їх основним цільовим призначенням;

- найшвидше закінчення земельно-кадастрових робіт, що є базою для повного об'єктивного та оперативного обліку земель з метою врегулювання їх правового статусу, повного і своєчасного оподаткування та розвитку ринку земель (інвентаризація, розмежування земель державної та комунальної власності, складання планів земельно-господарського землеустрою, встановлення межі міста);

- впровадження сучасної системи автоматизації ведення державного земельного кадастру на базі новітніх інформаційних технологій для ефективного управління земельними відносинами, забезпечення оперативною інформацією органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, землекористувачів і землевласників.

Запропоновану Програму розвитку земельних відносин в умовах становлення ринкової економіки необхідно розглядати як об'єктивну передумову для найбільш ефективного управління земельними ресурсами, забезпечення раціонального та еколого безпечного використання та охорони земель, запровадження, насамперед, економічних важелів регулювання земельних відносин.

Позитивний ефект від реалізації передбачених заходів буде більшим і настане раніше тільки за умови їх своєчасного виконання, що залежить від повного та своєчасного їх фінансування на всіх рівнях.

Основою виваженої, всебічно науково обґрунтованої земельної політики повинен бути принцип оптимального поєднання та органічної взаємодії правових, організаційних, адміністративних і фінансово-економічних механізмів впливу на всіх суб'єктів земельних відносин з метою підвищення їх заінтересованості та відповідальності в здійсненні ефективних землеохоронних заходів.

Вагомим фактором повинна стати інформаційна підтримка реформування земельних відносин і особливо ринку землі.

Замовником виконання робіт та головним розпорядником бюджетних коштів визначено Управління містобудування, архітектури, комунальної власності та земельних питань Первомайської міської ради

Координатором робіт з реалізації заходів Програми визначено управління Держкомзему у місті Первомайськ.

Заходи Програми реалізуються замовником шляхом організації робіт і розподілу їх серед виконавців згідно з виділеними коштами з державного та місцевих бюджетів, а також коштів власників землі та землекористувачів, в порядку визначеному чинним законодавством.

З метою контролю виконання заходів, передбачених Програмою деталізовані щорічні плани основних заходів та їх фінансування затверджується міською радою.

Реалізація Програми здійснюється на основі укладання договорів між замовником та виконавцями заходів. Вибір організацій, установ і підприємств для виконання програмних заходів проводяться Первомайською міською радою та її виконавчим комітетом, а у визначених законодавством України випадках на тендерній основі.

5. ОЧІКУВАЛЬНІ РЕЗУЛЬТАТИ

Реалізація Програми дозволить створити умови для удосконалення ведення державного земельного кадастру, гарантування прав власності на землю, забезпечить земельно-кадастровою інформацією органи державної влади, місцевого самоврядування та усіх землекористувачів.

Остаточне впровадження інвентаризації земель, а також впровадження автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру дозволить забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, повне та своєчасне надходження плати за землю, контроль за використанням і охороною земель.

Досягненню цієї ж мети сприятиме проведення широкомасштабних робіт із землеустрою, розробка планів земельно-господарського устрою та встановлення межі міста, а також оновлення планово-картографічних матеріалів на основі новітніх технологій.

Закінчення робіт з приватизації земельних ділянок створить реальні умови для запровадження ринку землі. Усе це збільшить надходження до місцевих бюджетів на 15-20 відсотків.

Спрощення, впорядкування та прозорість механізму набуття і реалізації права власності або користування землею, у тому числі й на умовах оренди, сприятиме нарощуванню будівництва, розвитку соціальної та інженерної інфраструктури, створенню нових робочих місць, збільшенню вартості землі.

Запровадженню ринку землі та отримання одноразового доходу від продажу земель несільськогосподарського призначення та прав на них в значній мірі може забезпечити фінансування заходів, передбачених Програмою, а також дасть змогу прискорити економічне зростання регіону, збільшити надходження до бюджету всіх рівнів.

Секретар міської ради

В.М. Шевченко