



## БАРАНІВСЬКА МІСЬКА РАДА

Житомирської області

### РІШЕННЯ

#### 74 сесія 8-го скликання

29 січня 2025 року

№3283

Про затвердження Програми розвитку земельних відносин, землеустрою та розробки містобудівної документації на території Баранівської міської територіальної громади на 2025-2026 роки

З метою забезпечення ефективного використання земельного фонду громади, організації та здійснення заходів із землеустрою, створення сприятливих умов для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки територіальної громади, збільшення дохідної частини міського бюджету, керуючись Земельним кодексом України, ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань бюджету та комунальної власності, економічного розвитку, транспорту та зв'язку, міська рада

#### ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму розвитку земельних відносин на території Баранівської міської територіальної громади на 2025-2026 роки згідно з додатком.
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності, постійну комісію з питань бюджету та комунальної власності, економічного розвитку, транспорту та зв'язку.

Міський голова

Олександр МІГЕЙ

Додаток  
до рішення  
74 сесії 8 скликання  
Баранівської міської ради  
від 29.01.2025 р. №3283

Програма розвитку земельних відносин, землеустрою та розробки містобудівної документації на території Баранівської міської територіальної громади на 2025-2026 роки

**Розділ 1. Паспорт**

1.	Ініціатор розроблення Програми	Відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності Баранівської міської ради
2.	Розробник Програми	Відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності Баранівської міської ради
3.	Відповідальний виконавець Програми	Відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності Баранівської міської ради
4.	Учасники Програми	Відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності Баранівської міської ради Фінансовий відділ Баранівської міської ради Громадяни, проектні організації, що мають сертифікати на виконання геодезичних, проектних, землепорядних та землеоціночних робіт
5.	Термін реалізації Програми	2025-2026 роки
6.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, всього тис.грн., в тому числі:	В межах фінансових можливостей
6.1	Місцевий бюджет Баранівської міської ради	В межах фінансових можливостей
6.2	Інші кошти	В разі надходження

## **Розділ 2. Визначення проблем, на розв'язання яких спрямована Програма**

Основними проблемами у сфері земельних відносин та містобудування на території Баранівської міської територіальної громади є:

- проведення робіт з інвентаризації земель з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою – земельних ділянок, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, використовуються без правовстановлюючих документів, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування;
- виявлення та повернення самовільно зайнятих земельних ділянок і приведення їх у стан, придатний для подальшого використання за призначенням;
- впровадження механізмів диференційованого підходу до плати за землю в залежності від ефективності використання території;
- впровадження економічних механізмів, що стимулюють юридичних та фізичних осіб - власників будівель та споруд, які ведуть підприємницьку діяльність, укладати договори оренди земельних ділянок або викупувувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення;
- відсутність розробленої містобудівної документації на місцевому рівні, а саме, Комплексного плану просторового розвитку Баранівської міської територіальної громади.

Землеустрій, зокрема проведення робіт з інвентаризації земель, земельно-господарського устрою територій, спрямовуватиметься на виявлення фактичних землекористувачів для того, щоб сформувати земельні ділянки, зареєструвати їх у державному земельному кадастрі як землі комунальної власності, визначити наявність чи відсутність оформлених прав на користування землею та відповідність цільового призначення земельних ділянок фактичному їх використанню.

Для забезпечення надходжень до бюджету Баранівської міської територіальної громади необхідно продовжувати роботу щодо подальшого продажу земельних ділянок або прав на них на земельних торгах шляхом добору земельних ділянок, підготовки документації із землеустрою, реєстрації права комунальної власності та визначення стартової вартості земельних ділянок (лотів).

Шляхи розв'язання головних проблем у сфері земельних відносин та містобудування:

- проведення земельних торгів (аукціонів) для отримання права власності та права оренди на земельні ділянки, вільні від забудови, що передбачає їх попереднє формування;
- забезпечення проведення процедури продажу земельних ділянок;
- формування земельних ділянок шляхом проведення інвентаризації земель, зокрема, під об'єктами комунального майна, зміна цільового призначення земельних ділянок для приведення їх у відповідність до вимог містобудівної документації, проведення поділу земельних ділянок;
- виготовлення містобудівної документації на місцевому рівні, а саме, Комплексного плану просторового розвитку Баранівської міської територіальної громади.

### **Розділ 3. Мета Програми**

Метою цієї Програми є впровадження комплексу заходів з підвищення ефективного та раціонального використання земельних ресурсів громади для залучення інвестицій та забезпечення стабільного надходження коштів до бюджету Баранівської міської територіальної громади.

### **Розділ 4. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми, обсягів та джерел фінансування; терміни та етапи виконання Програми**

Основними напрямками 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;
- проведення 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 та грошова оцінка земель, встановлення меж населених пунктів громади).

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

Основою такої підтримки є використання сучасних інформаційних технологій, зокрема, доступ до відповідних баз даних засобами мережі Інтернет, організація електронних аукціонів.

Розв'язання проблем, пов'язаних із розвитком земельних відносин громади, передбачається здійснити шляхом:

- оновлення бази даних з обліку всіх власників і користувачів земельних ділянок, єдиної бази договорів оренди землі;

- забезпечення умов для проведення державної реєстрації речових прав власників на земельні ділянки та нерухоме майно, яке на них розташоване;
- розроблення та впровадження ефективної системи заходів з раціонального використання та охорони земель;
- забезпечення розвитку ринкових земельних відносин, організація та проведення продажу земельних ділянок на земельних торгах у формі аукціону;
- підвищення ефективності контролю за підготовкою та прийняттям рішень стосовно регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель;
- розроблення актуальної містобудівної документації на місцевому рівні на території громади.

Програмою передбачається забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю, який полягатиме, насамперед, у сприянні реалізації відповідних положень Конституції України, землевпорядного забезпечення та вдосконалення земельних відносин у забезпеченні заходів з охорони земель, розвитку ринку земель.

Фінансування заходів, передбачених Програмою, здійснюватиметься за рахунок бюджету громади та інших джерел, не заборонених законодавством.

Інструментами виконання Програми є Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, Закони України «Про оцінку земель», «Про землеустрій», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», «Про державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності».

Координація виконання Програми передбачає забезпечення виконання заходів і завдань у встановлені строки, досягнення запланованих цільових показників, використання фінансових, матеріально-технічних та інших ресурсів за призначенням.

Програма виконується в один етап протягом 2025-2026 років.

Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання Програми	Роки виконання		Усього витрат на виконання заходів Програми
	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей	
Обсяг ресурсів, усього, в тому числі:	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей
Бюджет громади	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей
Кошти інших джерел	В разі надходження	В разі надходження	В разі надходження

## Розділ 5. Перелік завдань і заходів Програми та результативні показники

Головним пріоритетом Програми є розвиток земельних відносин та охорони земель на території громади. Програма спрямована на забезпечення ефективного розвитку земельних відносин та задоволення потреб громади і передбачає виконання протягом 2025-2026 років комплексу завдань та заходів, визначених в розділі 6 Програми, а саме: здійснення заходів із землеустрою, розробка містобудівної документації, розробка технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, продаж земельних ділянок на земельних торгах (аукціоні).

Удосконалення земельних відносин у частині продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення потребує зосередження уваги на широкому запровадженні продажу земельних ділянок та наданні в оренду земельних ділянок, вільних від забудови, на конкурентних засадах, вибору та підготовки земельних ділянок, які передбачається виставити на земельні торги, з урахуванням генерального плану та проекту землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту, передбачення в місцевому бюджеті коштів на організацію та проведення земельних торгів, встановлення рівня орендної плати за земельні ділянки різного цільового призначення з урахуванням максимально можливого рентного доходу від використання відповідної земельної ділянки, періодичного коригування нормативної грошової оцінки земель.

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 державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Проведення робіт із землеустрою дасть можливість забезпечувати реалізацію конституційних прав громадян на отримання у власність земельних ділянок для цілей та в межах норм чинного законодавства, забезпечить впорядкування територій з визначенням перспектив розвитку виробничих, господарських, культурно-соціальних потреб населених пунктів та інвестиційно привабливих місць.

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Його метою є визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Детальним планом території визначаються:

- принципи планувально-просторової організації забудови;

- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;
- містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).

В межах населеного пункту детальний план уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території. В такому випадку детальний план розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, а за відсутності плану зонування території – відповідною сільською, селищною, міською радою.

За результатами виконання заходів Програми отримаємо:

- підвищення ефективності використання земельних ділянок;
- збільшення надходжень до місцевого бюджету, плати за землю за результатами земельних торгів;
- упорядкування адміністративно-територіального поділу, вирішення питання забудови, раціонального використання земель населених пунктів громади, справедливе оподаткування, контроль за використанням та охороною земель;
- створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, ефективного та об'єктивного оподаткування.

## Розділ 6. Напрями діяльності та заходи Програми

	Назва напрямку діяльності (пріоритетні завдання)	Перелік заходів	Строк виконання заходу, роки	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування заходів, тис. грн.		Очікуваний результат
						2025	2026	
1	Здійснення заходів із землеустрою							
1.1		Розробка проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), розроблення технічної документації щодо проведення інвентаризації земель	2025-2026	Сертифіковані виконавці, відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності	Бюджет громади	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей	Розробка проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності, технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок комунальної власності в натурі (на місцевості), розроблення технічної документації щодо проведення інвентаризації земель комунальної власності
2	Розроблення містобудівної документації							

2.1		Виготовлення детальних планів території	2025-2026	Сертифіковані виконавці, відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності	Бюджет громади	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей	Виготовлення детальних планів території для містобудівних потреб
2.2		Виготовлення Комплексного плану просторового розвитку території Баранівської міської територіальної громади	2025-2026	Сертифіковані виконавці, відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності	Бюджет громади Інші джерела фінансування, не заборонені чинним законодавством	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей	Виготовлення Комплексного плану просторового розвитку на всю територію громади
3	Розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів							
3.1		Виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів громади	2025-2026	Сертифіковані виконавці, відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності	Бюджет громади	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей	Виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: - м.Баранівка (2018); - смт.Полянка, с.Будисько (2014); - с.Рогачів, с.Острожок, с.Млини, с.Рудня (2011); - с.Вірля, с.Климентіївка (2011);

									- с.Ялишів, с.Явне, с.Лісове (2011); - с.Зеремля, с.Вишнівка, с.Середня (2014) - с.Марківка, с.Стара Гута, с.Глибочок (2016).
4	Продаж земельних ділянок на земельних торгах (аукціоні)								
4.1		Розробка проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності, які (права на які) підлягають продажу на земельних торгах (аукціоні)	2025-2026	Сертифіковані виконавці, відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності	Бюджет громади	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей	Розробка проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності, які (права на які) підлягають продажу на земельних торгах (аукціоні)	
4.2		Розробка технічної документації із землеустрою щодо поділу земельних ділянок, які (права на які) підлягають	2025-2026	Сертифіковані виконавці, відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності	Бюджет громади	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей	Розробка технічної документації із землеустрою щодо поділу земельних ділянок, які (права на які) підлягають продажу на земельних торгах (аукціоні)	

		продажу на земельних торгах (аукціоні)						
4.3		Розробка звітів про експертну грошову оцінку земельних ділянок комунальної власності для продажу їх на аукціоні, технічної документації з нормативної грошової оцінки землі	2025-2026	Сертифіковані виконавці, відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності	Бюджет громади	В межах фінансових можливостей	В межах фінансових можливостей	Розробка звітів про експертну грошову оцінку земельних ділянок комунальної власності для продажу їх на аукціоні, технічної документації з нормативної грошової оцінки землі з метою продажу прав оренди на земельних торгах

## **Розділ 7. Координація та контроль за виконанням Програми**

Відповідальним виконавцем заходів Програми є відділ містобудування, архітектури, земельних відносин та комунальної власності Баранівської міської ради.

Безпосередній контроль за виконанням заходів і завдань Програми здійснює Відповідальний виконавець, а за цільовим та ефективним використанням коштів – відділ фінансів Баранівської міської ради.

Відповідальний виконавець в частині виконання заходів Програми здійснює:

- координацію виконання заходів Програми;
- організацію моніторингу у реалізації заходів Програми;
- аналіз виконання заходів Програми;
- у разі необхідності, підготовку пропозицій та їх обґрунтування стосовно внесення змін і доповнень до Програми.

За результатами аналізу виконання програмних заходів з урахуванням загальної соціально-економічної ситуації в громаді та змін зовнішніх умов, що можуть виникнути під час реалізації Програми, допускається коригування заходів.

Виконання Програми припиняється після закінчення встановленого терміну, після чого Відповідальний виконавець Програми складає заключний звіт про результати її виконання та подає на розгляд сесії міської ради разом із пояснювальною запискою про кінцеві результати виконання Програми не пізніше, ніж у двомісячний строк після закінчення встановленого строку її виконання.

Секретар ради

Володимир ЗАРЕМБА