Додаток 38

до рішення Ніжинської міської ради

Чернігівської області VIII скликання

від 24.12.2025 р. № 5-52/2025

**Програма реалізації повноважень міської ради**

**у галузі земельних відносин на 2026 рік**

**I. Паспорт програми**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ініціатор розроблення програми | Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Чернігівської області |
| 2 | Законодавча база програми | Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, Закони України «Про оренду землі», «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про державну експертизу землевпорядної документації», Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений  [постановою Кабінету Міністрів від 17 жовтня 2012 року № 1051](https://ips.ligazakon.net/document/view/kp121051?utm_source=jurliga.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=jl03), із змінами, доповненими Додатком 59 «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок» (у редакції [урядової постанови «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» від 28.07.2021 № 821](https://ips.ligazakon.net/document/view/kp210821?utm_source=jurliga.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=jl03&_ga=2.81796304.773451500.1663318330-1146803805.1663318330" \t "_blank)) та Наказ від 31.12.2015р. №2075 «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб’єктів оціночної діяльності» (зі змінами) |
| 3 | Розробник програми | Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Чернігівської області |
| 4 | Головний розпорядник бюджетних коштів | Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Чернігівської області |
| 5 | Відповідальні виконавці програми (учасники програми) | Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Чернігівської області |
| 6 | Термін реалізації програми | 2026р. |
| 7 | Загальний обсяг фінансових ресурсів, в т.ч. кредиторська заборгованість минулих періодів, необхідних для реалізації програми, всього, у тому числі: | 1 100 000 грн. |
| 7.1 | - кошти бюджету Ніжинської міської територіальної громади | 1 100 000 грн. |
| 7.2 | - кошти інших джерел | - |

**II. Проблема, на розв’язання якої спрямована Програма, аналіз причин її виникнення**

**1. Формування земель комунальної власності**

Конституцією України (стаття 13) визначено, що земля, інші природні ресурси держави, які перебувають у межах території України, є об'єктами права власності українського народу. Від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови - суперфіцій, сервітут).

**2. Виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення меж території Ніжинської міської територіальної громади**

Згідно з прийнятим 28.04.2021р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» за № 1423-IX, який реформує систему управління у сфері земельних відносин, з’явився новий вид документації із землеустрою – проект землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад. Тобто сільські, селищні та міські ради мають можливість самостійно встановлювати межі відповідних територіальних громад шляхом прийняття рішень про розроблення, а також затвердження розроблених та погоджених проектів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад.

**3. Виготовлення нормативної грошової оцінки м. Ніжина та Ніжинської міської територіальної громади**

Проведення нормативної грошової оцінки земельнаселених пунктів передбачено статтями 13, 15, 18 Закону України «Про оцінку земель». Її результати використовуються для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

**4. Ефективність використання земель**

Одним з головних завдань є виявлення та повернення самовільно зайнятих земельних ділянок, приведення їх у стан, придатний для подальшого використання, здійснення контролю за своєчасністю укладання договорів оренди земельних ділянок, внесення змін та розірвання/припинення договорів оренди земельних ділянок, обліку земель територіальних громад, реєстрації земельних ділянок. Впровадження економічних механізмів, що стимулюють юридичних та фізичних осіб - власників будівель та споруд, що ведуть підприємницьку діяльність, укладати договори оренди земельних ділянок або викуповувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення відповідно до законодавства.

**5. Організація ринку земель**

За період з2020 по 2025 рік площа проданих земельних ділянок та розмір надходжень від продажу землі значно коливаються, але протягом останніх років спостерігається їх зростання.

Проте, у зв’язку з запровадженням на території України воєнного стану, не спостерігається підвищеної зацікавленості інвесторів у вільних земельних ділянках. В свою чергу, це обумовлюється економічною ситуацією та інвестиційним кліматом.

**III. Мета Програми**

Основною метою Програми є спрямованість її заходів на вирішення нагальних проблем самодостатнього соціально-економічного та екологічного розвитку територіальної громади. Передусім, це стосується підвищення ролі земельних відносин у формуванні самовідтворювальної економічної системи міста, побудові соціально орієнтованого землекористування на засадах ринкової економіки.

Створення умов для сприяння підвищенню ефективності діяльності підприємств, установ, організацій та суб’єктів господарювання, отримання можливості організації постійного контролю за використанням земель комунальної власності, а також забезпечення надходження коштів до міського бюджету.

Виходячи з пріоритетів, прогнозується встановлення завдання щодо інвентаризації земель, проведення земельно-облікових заходів, визначення обсягів передачі у власність земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу власникам об’єктів нерухомого майна, розміщеного на цих ділянках та продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах).

В процесі реалізації у Програму можуть бути внесені зміни та доповнення.

**IV. Обґрунтування шляхів і засобів розв’язання проблеми, обсягів та джерел фінансування, строки та етапи виконання Програми**

**Заходи по реалізації програми:**

1. Виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад (Ніжинської міської територіальної громади); виготовлення нормативної грошової оцінки м. Ніжина та Ніжинської міської територіальної громади;
2. Організація землеустрою земель комунальної власності та проведення інвентаризації земель;
3. Функціонування ринку земель (підготовка, організація та проведення земельних торгів у формі аукціонів, виготовлення землевпорядної документації, здійснення експертної грошової оцінки);
4. Удосконалення нормативно-правового забезпечення регулювання земельних відносин, підвищення ефективності використання земель, контроль за використанням та охороною земель;
5. Інформаційне забезпечення (публікації в ЗМІ), розміщення оголошень, реклами, замовлення банерів, білбордів;
6. Інші заходи, пов’язані з реалізацією даної Програми.

**1.** **Виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення меж території Ніжинської міської територіальної громади**

Відсутність встановлених меж у територіальних громадах в цілому ускладнює діяльність органів місцевого самоврядування та належне виконання ними своїх повноважень, а також веде до систематичних порушень земельного законодавства при управлінні землями громади. Однією з ключових проблем реалізації повноважень Ніжинської міської територіальної громади є регулювання землекористування та охорони земель. З огляду на це, були внесені зміни до законодавчих актів стосовно розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж територіальних громад. Відомості про межі території територіальної громади вносяться до Державного земельного кадастру.

**Основою економічної стабільності та можливостей планування бюджетних надходжень для Ніжинської міської територіальної громади є доходи від плати за землю. Чинне законодавство надає можливості територіальним громадам, як землевласникам, визначати розмір  нормативної грошової оцінки земельних ділянок поза межами населених пунктів, що безпосередньо впливає на розмір надходжень за використання земельних ділянок.**

Потреба в проведенні нормативної грошової оцінки земель зумовлена використанням земель як засобу виробництва і є основою оподаткування землевласників і землекористувачів. **Обов’язковою умовою для проведення нормативної грошової оцінки земель територіальної громади є встановлення її меж.**

Періодичність проведення нормативної грошової оцінки земель встановлена ст. 18 Закону України  "Про оцінку земель" та залежить від місця розташування земельної ділянки, відповідно якої нормативна грошова оцінка земельних ділянок у межах населених пунктах незалежно від їх цільового призначення проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років. 09 липня 2018 року на 40 позачерговій сесії 7 скликання Ніжинської міської ради була затверджена технічна документації з нормативної грошової оцінки земель міста Ніжина, яка почала діяти з 01 січня 2019 року. Враховуючи те, що в 2026 році спливає граничний термін дії вищезазначенної нормативної грошової оцінки міста Ніжина, виникає необхідність в її поновленні. Виконання робіт з формування проекту землеустрою щодо встановлення меж території Ніжинської територіальної громади та виготовлення **нормативної грошової оцінки** м. Ніжина та Ніжинської міської територіальної громади орієнтовно складає **600 000,00 грн.**

**2. Організація землеустрою земель комунальної власності та проведення інвентаризації земель**

Визначення реальної цінності земельних ресурсів потребує проведення робіт щодо встановлення меж земель різного цільового призначення, включаючи об'єкти природно-заповідного фонду, землі оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, охоронні зони та інші території.

Особливої уваги потребує землеустрій, спрямований на регулювання земельних відносин та раціональної організації території, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Упорядкування земель комунальної власності передбачає і реалізацію завдань громади по створенню на території міста достатньої кількості рекреаційних зон, які можуть бути використані для організації відпочинку.

Виходячи з пріоритетів, постають завдання щодо інвентаризації земель Ніжинської міської територіальної громади, проведення земельно-облікових заходів.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх 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 контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами місцевого самоврядування.

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 сприятиме виявленню земельних ділянок, які використовуються без належного оформлення, що зумовить додаткове наповнення міського бюджету за рахунок сплати орендної плати та/або земельного податку за користування землею.

Протягом 2026 року планується виготовлення: проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), технічної документації щодо поділу (об’єднання) земельних ділянок, виготовлення землевпорядної документації під об’єктами комунального нерухомого майна, технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту та інше. Витрати складуть орієнтовно **360 000,00 грн.**

Планується здійснення топографо-геодезичних робіт, виготовлення цифрових ортофотопланів, виготовлення копій планів, квартальної зйомки земельних ділянок, отримання від відповідних установ та організацій інформації по земельним ділянкам; замовлення розрахункових схем по обгрунтуванню розмірів і меж земельної ділянки; закріплення межовими знаками земельних ділянок (винос точок в натурі на місцевості), виготовлення паспортів водних об'єктів, тощо. Витрати на зазначені послуги складуть близько **35 000,00 грн.**

**3. Функціонування ринку земель**

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 комунальної до приватної власності та юридичним особам і громадянам-підприємцям шляхом продажу права оренди (власності) на земельних торгах (аукціоні) та викупу земельних ділянок під власним нерухомим майном. Створення ринку землі буде сприяти стабільному наповненню бюджету громади та розвитку міста, що надасть змогу органам місцевого самоврядування спрямовувати кошти на реалізацію програм соціально-економічного розвитку територіальної громади.

На 2026 рік заплановано продаж земельних ділянок комунальної власності та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) з аукціону (на земельних торгах).

Також планується продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення власникам об’єктів нерухомого майна, розміщеного на цих ділянках.

Витрати на фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складуть **100 000,00 грн.**

**4. Удосконалення нормативно-правового забезпечення регулювання земельних відносин, підвищення ефективності використання земель, контроль за використанням та охороною земель**  На даний час деякі земельні питання потребують доопрацювання та вдосконалення, а саме: для спрощення процедур оформлення прав на земельні ділянки необхідно внести зміни до чинного законодавства, передбачивши зокрема таке: - встановити фіксовані терміни оформлення прав на землю (не більше одного року); - встановити, що у разі продажу земельної ділянки без земельних торгів та на земельних торгах ціна земельної ділянки (стартова ціна земельної ділянки) визначається за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки, яка затверджується в установленому порядку; - законодавством не визначено термінів оформлення правовстановлюючих документів на землю, що сприяє безвідповідальному ставленню суб'єктів господарювання до обов'язковості оформлення прав на земельні ділянки, які ними використовуються для різних цілей. Необхідно внести відповідні зміни до Податкового кодексу України для створення правових підстав справляння плати за землю власниками об'єктів нерухомого майна, які не оформили право власності або оренди на землю. Слід також внести зміни до Закону України "Про судовий збір" в частині звільнення від судового збору органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади, які здійснюють розпорядження землями комунальної та державної власності, зокрема від сплати судового збору при захисті прав територіальних громад та держави у сфері земельних відносин.

**5. Інформаційне забезпечення**

Одним з завдань органів місцевого самоврядування є забезпечення інформаційної відкритості процесу реалізації повноважень міської ради у галузі земельних відносин, а саме: розміщення банерів, білбордів, оголошень щодо погодження меж земельних ділянок комунальної власності, розміщення оголошень щодо продажу земельних ділянок на конкурентних засадах (земельних торгах), розміщення реклами; інформування населення про реалізацію повноважень міської ради у галузі земельних відносин, тощо. Вартість даних робіт складе – **5 000,00 грн.**

**Обсяг фінансових ресурсів, необхідних для виконання заходів (наведено в додатку № 1).**

Фінансування зазначених заходів проводиться за рахунок бюджетних коштів, передбачених на виконання Програми. Видатки на виконання заходів Програми передбачаються при формуванні показників бюджету Ніжинської міської територіальної громади.

**V. Напрями діяльності, перелік запланованих завдань, заходів і строки їх виконання, результативні показники**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Перелік заходів Програми | К-сть | Кошторисна вартість, грн. | Шляхи фінансування | Відповідальний виконавець |
| 1 | Виготовлення документації із землеустрою (землевпорядної документації) | 36 | 360 000,0 | Бюджет Ніжинської міської ТГ | Відбір виконавців заходів |
| 2 | Проведення інвентаризації земель(топографо-геодезичні роботи, виготовлення цифрових ортофотопланів, виготовлення копій планів, квартальної зйомки земельних ділянок, отримання інформації по земельним ділянкам; замовлення розрахункових схем, обгрунтування розмірів і меж земельної ділянки; закріплення межовими знаками земельних ділянок, виготовлення паспортів водних об'єктів) | 20 | 35 000,0 |
| 3 | Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок | 20 | 100 000,0 |
| 4 | Розміщення оголошень, банерів, білбордів, реклами в ЗМІ,інформування населення територіальної громади про реалізацію повноважень міської ради у галузі земельних відносин | 10 | 5 000,0 |
| 5 | Виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення меж Ніжинської міської територіальної громади;  Виготовлення нормативної грошової оцінки міста Ніжина та Ніжинської міської територіальної громади | 3 | 600 000,0 |

**Очікувані (прогнозні) показники ефективності реалізації заходів**

***1.*** Виготовлення документації із землеустрою (землевпорядної документації)

***Очікувані (прогнозні) показники ефективності реалізації заходу***  Формування земель комунальної власності, упорядкування та благоустрій об’єктів рекреаційного призначення, закладів комунального обслуговування.

**Показники продукту:** кількість земельних ділянок, формування яких планується (відповідно до програми) – 36 шт. **Показники ефективності:** середні витрати на виготовлення документації із землеустрою – 10 000,00 грн. **Показники якості:** Збільшення надходження коштів до бюджету територіальної громади на 10% від показників попереднього року, виготовлення землевпорядної документації під об’єктами нерухомого майна комунальної власності з метою продажу на конкурентних засадах (торгах) та передачі земельних ділянок у користування на умовах оренди, створення сприятливих умов для залучення інвестицій.

***2.*** Проведення інвентаризації земель(топографо-геодезичні роботи, виготовлення цифрових ортофотопланів, виготовлення копій планів, квартальної зйомки земельних ділянок, отримання інформації по земельним ділянкам; замовлення розрахункових схем, обгрунтування розмірів і меж земельної ділянки; закріплення межовими знаками земельних ділянок, виготовлення паспортів водних об'єктів).

***Очікувані (прогнозні) показники ефективності реалізації заходу*** Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об’єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням. **Показники продукту:** кількість робіт по інвентаризації земель – 20 од. **Показники ефективності:** середні витрати – 1 750,00 грн./од. **Показники якості:** планується упорядкування земель територіальної громади, що сприятиме інвестиційній привабливості земель та дозволить залучати додаткові кошти для розвитку громади.

***3.*** Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок

***Очікувані (прогнозні) показники ефективності реалізації заходу***  Отримання надходжень до бюджету міської ради за продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення власникам об’єктів нерухомого майна, розміщеного на цих ділянках. **Показники продукту:** кількість земельних ділянок – 20 од. **Показники ефективності:** середні витрати на виготовлення експертної грошової оцінки – 5 000,00 грн./од. **Показники якості:** отримання надходжень до бюджету міської ради на 10% від показників попереднього року.

***4.*** Розміщення оголошень, банерів, білбордів, реклами в ЗМІ

***Очікувані (прогнозні) показники ефективності реалізації заходу***

**Показники продукту:** кількість оголошень – 10 од.

**Показники ефективності:** середні витрати – 500,00 грн./од. **Показники якості:** розміщення оголошень, банерів, білбордів, реклами в ЗМІ надасть можливість інформування населення територіальної громади про реалізацію повноважень міської ради у галузі земельних відносин та збільшить поінформованість населення на 5%.

5. Виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення меж Ніжинської міської територіальної громади. Виготовлення нормативної грошової оцінки Ніжинської міської територіальної громади поза межами населених пунктів.

***Очікувані (прогнозні) показники ефективності реалізації заходу***  При встановленні (зміні) меж населених пунктів, виготовленні нормативної оцінки будуть створені територіальні умови для самостійного вирішення міською радою усіх питань місцевого значення та забезпечення повної економічної самостійністі громади та є основним елементом для розроблення комплексного плану просторового розвитку територій Ніжинської територіальної громади.

**Показники продукту:**  кількість – 3 од. **Показники ефективності:** середні витрати – 200 000,00 грн./од. **Показники якості:** вирішення міською радою усіх питань місцевого значення, забезпечення повної економічної самостійності громади, збільшення надходження від плати за землю на 10% від показників попереднього року, що зумовить раціональне використання земель в межах територіальної громади з урахуванням містобудівної документації.

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

Організація виконання заходів Програми здійснюється Управлінням комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Чернігівської області відповідно до Положення. Звіт про виконання Програми надається виконавцями щоквартально, до 6-го числа місяця, наступного за звітним кварталом, головному розпоряднику бюджетних коштів. Головні розпорядники бюджетних коштів звітують про виконання Програми на сесії міської ради за підсумками року.

Виконання Програми забезпечується органами виконавчої влади за рахунок коштів бюджету Ніжинської міської територіальної громади з урахуванням його можливостей у бюджетному році в межах асигнувань, передбачених на міську програму реалізації повноважень міської ради у галузі земельних відносин. На Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Чернігівської області покладаються обов’язки аналізувати протягом бюджетного року стан виконання Програми, ініціювати внесення змін до неї з метою більш ефективного використання бюджетних коштів.

**Додаток № 1 до Програми реалізації**

**повноважень міської ради у галузі земельних відносин на 2026 рік**

**Обсяг фінансових ресурсів, необхідних для виконання заходів (грн):**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Напрям | Друкарські послуги, розміщення оголошень, реклами, банерів | Послуги з розробки проектів, технічної документації | Послуги з питань оцінювання |
| 1 | **Виготовлення проекту землеустрою** щодо встановлення меж територій територіальних громад (Ніжинської міської територіальної громади);  Виготовлення нормативної грошової оцінки міста Ніжина та Ніжинської міської територіальної громади |  | 600 000,00 |  |
| 2 | **Організація землеустрою земель комунальної власності: -**виготовлення проектів із землеустрою, технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), технічної документації щодо поділу (об’єднання) земельних ділянок; технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту; -виготовлення землевпорядної документації під об’єктами нерухомого майна, тощо.  **Проведення інвентаризації земель**  - топографо-геодезичні роботи;  - виготовлення цифрових ортофотопланів;  -виготовлення копій планів, квартальної зйомки земельних ділянок, отримання інформації по земельним ділянкам;  - замовлення розрахункових схем, обгрунтування розмірів і меж земельної ділянки; - виготовлення паспортів водних об'єктів;  - закріплення межовими знаками земельних ділянок (винос точок в натурі на місцевості), тощо |  | 360 000,00    35 000,00 |  |
| 3 | **Функціонування ринку земель:**  -проведення експертної грошової оцінки |  |  | 100 000,00 |
| 4 | **Інформаційне забезпечення:**  **-** розміщення оголошень, банерів, білбордів, реклами в ЗМІ,інформування населення територіальної громади про реалізацію повноважень міської ради у галузі земельних відносин | 5 000,00 |  |  |
|  | Всього: | 5 000,00 | 995 000,00 | 100 000,00 |