

Затверджено
рішенням Солотвинської
селищної ради ради
від 05 серпня 2025р.
№2417/43/2025

**Програма розвитку
земельної реформи
Солотвинської селищної
ради
на 2026- 2030 роки**

селище Солотвин

Вступ

Земельна реформа, проведення якої було проголошено Верховною Радою України 18 грудня 1990 року стала однією з найскладніших суспільних змін, що відбуваються в Україні після набуття нею незалежності. Вона належить до найважливіших напрямів соціально-економічної політики держави.

Реформування торкаються, насамперед питань власності на землю, тобто володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами. Власність передусім приватна, означає відповідальність людини перед собою, нащадками і зрештою перед цілим суспільством. Бо коли людина, товаровиробник неспроможні за умов ринкових відносин ефективно, розумно розпоряджатися своєю власністю, коли вони сьогодні не будуть її оберігати та примножувати, вкладаючи в неї капітал, то завтра можуть втратити цю власність.

Стаття 41 Конституції України визначила, що «кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю». При прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод. Сучасні земельні відносини безпосередньо пов'язані з реалізацією земельної політики в державі.

Програма розвитку земельних відносин та охорони земель Солотвинської селищної ради на 2026-2030 роки (далі – Програма) розроблена згідно із Земельним та Бюджетним кодексами України, Законами України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про Державний земельний кадастр», з метою здійснення заходів для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі та ведення Державного земельного кадастру.

Результатом виконання Програми має стати підвищення ефективності раціонального використання земель Солотвинської селищної ради.

Разом із зростанням інвестиційного та виробничого потенціалів землі як самостійного фактора економічного зростання буде завершено здійснення більш важливих заходів і завдань, необхідних для подальшого розвитку земельних відносин, гарантування права власності та права користування на землю Солотвинської селищної ради.

Площа земель Солотвинської селищної ради становить 37693,01 га, з них сільськогосподарських земель - 9792,02 га, лісів – 25657,21 га, забудованих земель – 1011,62 га. Площа земель в межах населених пунктів 9467,23 га.

До Солотвинської селищної ради входять 14 населених пунктів: смт.Солотвин, с.Бабче, с.Богрівка, с.Гута, с.Стара Гута, с.Кривець, с.Кричка, с.Манява, с-ще Бойки, с.Маркова, с.Монастирчани, с.Пороги, с.Раковець, с.Яблунька. Всі 14 населених пунктів потребують поновлення планово-картографічних матеріалів. Також не розроблений проект землеустрою щодо встановлення меж території громади.

Станом на 01.01.2024 року проведена нормативно грошова оцінка всіх земель на території громади, тому поновлення буде проводитись у 2030 році.

Відповідно до внесення змін до Закону України «Про містобудівну діяльність» обов'язковим до виконання є розроблення Комплексного плану території Солотвинської селищної ради. Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (далі - комплексний план) розробляється на всю територію територіальної громади.

1. Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована програма

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Законом України «Про оцінку земель» встановлено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів проводиться не рідше 5-7 років. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, що входять до селищної ради була проведена у 2023 році і поновлення планується проводитись у 2030 році. Розробником технічної документації з нормативної грошової оцінки земель можуть бути юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

З 1 січня 2025 року набрала чинності вимога до громад мати місцеву містобудівну документацію — Комплексний план просторового розвитку. Це означає, що лише з цим документом громада зможе відвести земельну ділянку під садочок, школу чи житло, підприємець — розширити свій бізнес, а звичайний житель — змінити цільове призначення своєї ділянки. Комплексний план просторового розвитку території громади – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою. Він охоплює всю територію громади і не має терміну дії.

Відсутність комплексного плану не дає можливості для вирішення питань використання територій, призначених для містобудівних потреб, визначення режиму використання земель, охорони земель, розвитку інженерно-транспортної інфраструктури, збереження історико-культурної спадщини, розвитку туризму.

Тому у разі відсутності комплексного плану території надання земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи

користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб забороняється. А також зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території або детальному плану території забороняється. В результаті чого громадяни не мають змоги оформити належним чином земельні ділянки для містобудівних потреб, а селищна рада втрачає надходження коштів до бюджету, які могли би поступати від передачі у власність (земельний податок) чи оренду (орендна плата) земельних ділянок.

Розроблення комплексного плану території є виготовлення робіт відповідно до існуючого законодавства, будівельних норм та правил. Основними законодавчими актами для розробки генерального плану є Закони України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», державних будівельних норм та правил та іншої нормативної документації визначеної діючим законодавством.

Оскільки згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року №926, генеральний план населеного пункту – адміністративного центру територіальної громади, є складовою частиною Комплексного плану, тому Генеральний план селища Солотвин необхідно розробляти у складі комплексного плану ТГ.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад розробляються з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення міськими, селищними та сільськими радами та їх виконавчими органами цих питань місцевого значення, виходячи з інтересів населення, що проживає на даній території, на підставі законодавства України.

Попри функціонування з 2013 року електронної Публічної кадастрової карти України (на час дії воєнного стану в Україні доступ закритий) вона так і не стала ключовим інструментом обліку земельних ресурсів територіальної громади через обмеженість доступу до бази даних земельного кадастру. Реалії обліку земель в територіальній громаді такі, що практично громада не володіє достеменно інформацією про свій земельний фонд. Сучасним методом вирішення проблеми обліку земельних ресурсів громади є створення геоінформаційної системи (ГІС) управління земельним банком громади. Геоінформаційна система управління земельним банком громади – інноваційна картографічна платформа, що використовує дані з державних реєстрів, відкритих джерел та місцевих картографічних матеріалів для візуалізації та формування аналітики про земельний фонд громади у розрізі земельних ділянок, їх власників та користувачів.

2. Мета Програми

Основною метою Програми є:

Здійснення заходів для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі;

Забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, зростання її економічної цінності.

Досягнення позитивного результату у сфері стратегічного містобудівного планування та землеустрою шляхом використання муніципальних ГІС та впровадження спеціалізованих рішень, які чітко відповідають потребам та дозволить отримувати доступ до достовірних та актуальних інформаційних даних громади.

Поновлення планово-картографічних матеріалів по всіх населених пунктах, які входять до Солотвинської селищної ради.

Розробка та затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель по кожному населеному пункту на території Солотвинської селищної ради з створенням електронного документа для внесення відомостей з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, Додаток №1

Розроблення та затвердження містобудівної документації комплексного плану просторового розвитку Солотвинської територіальної громади. Додаток 2.

Розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж території Солотвинської селищної ради. Додаток №3

Створення геоінформаційної системи управління земельним банком Солотвинської територіальної громади. Додаток №4.

Орієнтовна вартість проведення робіт по поновленню нормативної грошової оцінки земель Солотвинської селищної ради територіальної громади

№ п/п	Назва	Площа	Вартість
		га	тис.грн.
			2030р
1	Солотвинська ТГ	37 693	200,0
	Всього:	37 693	200,0

Орієнтовна вартість робіт з розроблення містобудівної документації «Комплексний план просторового розвитку»

№ п/п	Назва населеного пункту	Площа	Вартість	Вартість	Вартість	Вартість	Вартість
			тис.грн.	тис.грн.	тис.грн.	тис.грн.	тис.грн.
			2021р	2022р	2023р	2024р	2025р
1	Бабче	797,61	420,0				
2	Раковець	561,88		400,0			
3	Кричка	570,8			410,0		
4	Яблунька	733,5			420,0		
5	Богрівка	396,3				400,0	
	Всього:	3571,49	420,0	400,0	830,0	400,0	

Орієнтовна вартість проведення робіт по розробці проекту землеустрою щодо встановлення меж Солотвинської селищної ради територіальної громади

№ п/п	Назва	Площа	Вартість
		га	тис.грн.
			2026р
1	Солотвинська ТГ	37 693	200,0
	Всього:	37 693	200,0

Орієнтовна вартість проведення робіт по створенню геоінформаційної системи управління земельним банком Солотвинської територіальної громади

№ п/п	Назва	Вартість	Вартість	Вартість	Вартість	Вартість
		тис. грн.	тис.грн.	тис.грн.	тис.грн.	тис.грн.
		2026р	2027р	2028р	2029р	2030р
1	Програмна продукція ArcGIS Online Creator Annual Subscription (Потребує щорічної оплати)	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
2	Створення засобів Модуля Земельний кадастр (створення сервісів, веб-застосувань, аналітичних віджетів тощо)	40,0				
3	Завантаження бази даних земельних ділянок до геоінформаційної системи (відомості з реєстрів – державного земельного кадастру України, Публічної кадастрової карти України, нормативної грошової оцінки, державного реєстру речових прав на нерухоме майно)	102,0				
4	Проведення навчання адміністратора геоінформаційної системи, надання консультативних послуг для адміністратора із застосуванням	18,0				

	програмного продукту					
5	Розроблення інструкції для адміністратора та оператора геоінформаційної системи	10,0				
	Всього:	200,0	30,0	30,0	30,0	30,0

Дійсна вартість проектно-вишукувальних робіт у кожному конкретному випадку буде встановлюватися проектною установою та замовником із урахуванням усіх особливостей та факторів, обумовлених станом розвитку, потреби в територіях населеного пункту або території на час виготовлення містобудівної документації.

В обсяг фінансування Програми можуть вноситися зміни протягом року.

3. Основні завдання програми

У Програмі визначені основні завдання проведення земельної реформи. Програма має сприяти активізації процесу загального розвитку земельних відносин та докорінно поліпшити охорону земельних ресурсів Солотвинської селищної ради.

Ними слід вважати:

Проведення аналізу стану використання та охорони земель на території Солотвинської селищної ради;

Розробка комплексного плану просторового розвитку Солотвинської селищної ради;

Розробка проекту землеустрою щодо встановлення меж території Солотвинської селищної ради;

Оновлення планово-картографічних матеріалів;

Проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель Солотвинської селищної ради ТГ;

Виявлення та повернення самовільно зайнятих земельних ділянок і приведення їх у стан придатний для подальшого використання.

4. Очікувані результати виконання програми

Передбачені Програмою заходи планується здійснити протягом 2026–2030 років.

Проведення робіт, пов'язаних з розробкою проектів землеустрою та технічних документацій земель населених пунктів селищної ради, дасть змогу

упорядкувати відомості про земельні ділянки і землекористувачів, вирішувати питання забудови, планування і зонування, створити реальний банк даних про ринок землі.

Також роботи пов'язані з встановленням межі територіальної громади, встановленням прибережних захисних смуг, дадуть можливість остаточно визначити компетенцію селищної ради в частині розпорядження землями, сприятимуть належному оподаткуванню територій та додатковим бюджетним надходженням, а також забезпечать подальше впорядкування територій із визначенням перспектив розвитку громади.

В цілому по Солотвинській селищній раді збільшиться надходження коштів до бюджету від сплати земельного податку та оренди землі, зокрема це буде забезпечено проведенням та своєчасним оновленням грошової оцінки, що дозволить збільшити бюджетні надходження від плати за землю а для селищної ради це стане гарантією стабільного наповнення місцевого бюджету на наступні роки.

5. Фінансове забезпечення виконання програми

Фінансування Програми здійснюється за рахунок:

Коштів місцевого бюджету;

Інших джерел, які не заборонені чинним законодавством.

План основних заходів та необхідний обсяг фінансування, щодо реалізації Програми затверджується рішенням Солотвинської селищної ради

Головними розпорядниками бюджетних коштів з виконання заходів Програми є виконавчий комітет селищної ради.

6. Контроль за виконанням програми

Контроль за виконанням цієї Програми здійснюють: постійна комісія з питань земельних відносин, будівництва, архітектури та екології та постійна комісія з питань планування фінансів, бюджету, інвестицій, міжнародного співробітництва, соціально-економічного розвитку Солотвинської селищної ради.

7. Основні заходи Програми:

1.Проведення аналізу стану використання та охорони земель на території Солотвинської селищної ради.

Управління земельних ресурсів Солотвинської селищної ради 2026 рік.

2. Розробка комплексного плану просторового розвитку Солотвинської селищної ради.

Управління земельних ресурсів та відділ містобудування Солотвинської селищної ради 2026-2030 рік.

3.Розробка проекту землеустрою щодо встановлення меж території Солотвинської селищної ради.

Управління земельних ресурсів Солотвинської селищної ради 2026 рік.

4.Оновлення планово-картографічних матеріалів.

Управління земельних ресурсів Солотвинської селищної ради 2026-2030 рік.

5.Проведення робіт з нормативно грошової оцінки земель населених пунктів Солотвинської селищної ї ради.

Управління земельних ресурсів Солотвинської селищної ради 2030 рік.

6. Створення геоінформаційної системи управління земельним банком Солотвинської територіальної громади

Управління земельних ресурсів Солотвинської селищної ради 2026-2030 рік.

Секретар селищної ради

Василь МАНДЗЮК