

Олександр КОЗКА, консультант з юридичних питань

СУЧАСНІ ІНСТРУМЕНТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Основою розвитку сільської економіки та наповнення бюджету територіальних громад є земельні ресурси. Для їх збереження та раціонального використання органи місцевого самоврядування повинні мати повну та достовірну інформацію щодо земель громади та відповідне фінансове забезпечення. Пропонуємо розглянути сучасні інструменти фінансового, організаційного та технічного забезпечення управління земельними ресурсами територіальних громад.

Повноваження та інформація щодо ефективності користування земельними ресурсами

В Україні паралельно децентралізації влади та реформі місцевого самоврядування реалізується і земельна реформа, що передбачає передання більшості повноважень і ресурсів на рівень територіальних громад (далі – ТГ). Під час змін, які вже відбулися, надзвичайно актуальними залишаються не лише питання встановлення, юридичного оформлення меж земель, а й їх планування, використання й охорони. Між тим, розв'язання цих питань потребує наявності у ТГ правдивої інформації, зокрема, про:

- межі її території та площу,
- розподіл земель за категоріями, цільовим призначенням між власниками та користувачами,
- наявність природних, культурних, промислових, інженерно-інфраструктурних об'єктів,
- обмеження у використанні земель.

Одним із критеріїв оцінювання управлінських рішень органів місцевого самоврядування (далі – ОМС) щодо використання та охорони земельних ресурсів ТГ є зростання вартості земельних ресурсів та збільшення надходжень до місцевих бюджетів від плати за землю та інших природних ресурсів. Водночас не завжди саме економічні критерії є визначальними, адже окрім бюджетних та фінансових показників треба також урахувати й екологічну та соціальну ефективність землекористування ТГ, зокрема відсоток заповідності території, досягнення оптимального співвідношення земельних угідь, зменшення проявів деградації земель тощо. Дотримання цих та



інші статті Олександра Козки
можна переглянути тут



інших критеріїв і показників дає змогу ТГ стати спроможною відповідно до Методики формування спроможних територіальних громад, затвердженої постановою КМУ від 08.04.15 р. № 214.



Спроможною ТГ є така громада, в якій місцеві джерела наповнення бюджету, інфраструктурні та кадрові ресурси є достатніми для розв'язання її ОМС питань місцевого значення в інтересах жителів громади.

Між тим, сьогодні повноваження ОМС ТГ у земельних питаннях є такими:

- управління земельними ресурсами (наразі в межах населених пунктів);
- розпорядження землями комунальної власності;
- установлення ставки земельного податку;
- участь у вирішенні земельних спорів;
- затвердження документації із землеустрою у випадках, передбачених ст. 186 Земельного кодексу України;
- складання та затвердження програми здійснення землеустрою на території ТГ.

Згідно із чинним законодавством на сьогодні ТГ доволі обмежені в спеціальній інформації, потрібній для повноцінного управління земельними ресурсами на своїй території, для отримання

якої все ще треба звертатися до відповідних державних органів та установ.

Шляхи фінансового забезпечення управління земельними ресурсами

Для розв'язання будь-якої проблеми, зокрема і в частині управління земельними ресурсами, ТГ потрібно мати відповідне фінансове забезпечення. Розглянемо можливі шляхи його отримання.

1. Місцевий бюджет. Бюджетний кодекс визначає перелік дохідних джерел бюджетів ТГ. Зокрема, 100 % плати за землю, серед іншого і за межами населених пунктів, іде до бюджету ТГ. Тож убачається важливим для ТГ забезпечити надходження плати за землю не лише через підвищення земельного податку в межах їх повноважень, але й шляхом сплати податків усіма власниками і користувачами земель.

2. Державний фонд регіонального розвитку. Цей фонд спрямовує кошти на виконання інвестиційних програм і проєктів регіонального розвитку (серед іншого, і проєктів співробітництва та добровільного об'єднання ТГ), що мають на меті розвиток регіонів, створення інфраструктури індустріальних та інноваційних парків, спортивної інфраструктури та відповідають пріоритетам, визначеним у Державній стратегії регіонального розвитку та відповідних стратегіях розвитку регіонів. Для отримання фінансування із цього фонду треба подати регіональній конкурсній комісії інвестиційні проєкти і програми регіонального розвитку, оформлені з урахуванням вимог постанови КМУ від 18.03.15 р. № 196 «Деякі питання державного фонду регіонального розвитку» та наказу Мінрегіонрозвитку від 24.04.15 р. № 80 «Питання підготовки, оцінки та відбору інвестиційних програм і проєктів регіонального розвитку та проєктів – переможців «Всеукраїнського громадського бюджету», що можуть реалізовуватися за рахунок коштів державного фонду регіонального розвитку».

3. Державні та обласні програми розвитку. На сьогодні кожна область має затверджений рішеннями обласної ради перелік комплексних та галузевих обласних програм, на фінансування яких передбачено кошти в обласному бюджеті. Для участі в них ТГ треба вибрати із затвердженого переліку програму, в якій вона братиме участь, заповнити відповідну заявку на участь та надати її в управління, яке відповідає за реалізацію цієї програми

4. Міжнародна технічна допомога. Надається Україні в межах міжнародних договорів донорами на безоплатній та безповоротній основі. Перелік робочих проєктів міжнародної технічної допомоги за підтримки країн-донорів, що реалізуються в Україні на сьогодні, розміщено на сайті Мінекономрозвитку. Питання отримання міжнародної технічної допомоги регламентується постановою КМУ від 15.02.02 р. № 153 «Про створення єдиної системи залучення, використання та моніторингу міжнародної технічної допомоги» та угодами щодо техніко-економічного співробітництва України з країнами та міжнародними організаціями, які є донорами такої допомоги.

5. Благодійна допомога. Може виділятися як допомога ТГ для реалізації соціальних, екологічних проєктів, а також проєктів, спрямованих на сталий розвиток громад. Перелік благодійних організацій, які діють на території України, наведено на сайті <https://ubb.org.ua/uk/operators/?cat=8>. На цьому сайті також є перелік актуальних програм та документів, потрібних для отримання допомоги.

6. Фінансово-кредитні установи. До них належать як банки, так і небанківські кредитні організації, що мають право здійснювати окремі банківські операції. У цих установах можна отримати кредит на розв'язання проблем ТГ щодо впровадження різноманітних програм, зокрема і в галузі управління земельними ресурсами. Для отримання кредитних ресурсів відповідні структури ОМС мають розробити та подати до таких установ проєкт (техніко-економічне обґрунтування).

Землевпорядник виконкому ради ТГ – хто він?

Для здійснення ефективного управління земельними ресурсами ОМС ТГ повинен мати спеціальний підготовлений персонал. Зазвичай фахівцем, який може якісно оцінити ситуацію в ТГ із земельними ресурсами, проаналізувати склад, якісні та кількісні показники, розібратися з орендованими землями, їх формою власності, є **землевпорядник виконкому ради ТГ**. Це має бути спеціаліст зі спеціальною землевпорядною освітою, який має знання в таких сферах, як:

- земельне право, земельний кадастр,
- землевпорядкування та управління земельними ресурсами,
- геодезія, картографія.

Крім того, він повинен мати відповідну кваліфікацію і може стати користувачем програмних продуктів геоінформаційних систем (ГІС). До обов'язків такого фахівця має входити:

- організація раціонального використання земель, їх охорони, контроль за дотриманням земельного законодавства;
- проведення заходів із землепорядкування;
- забезпечення ТГ актуальною інформацією про земельні ресурси, їх власників та користувачів.

Залежно від складності проблеми, яку потрібно розв'язати, ТГ може ухвалити рішення залучити до виконання відповідних робіт **сертифікованого інженера-землепорядника** (згідно із чинним законодавством має бути не менше двох сертифікованих землепорядників) і укласти з ним трудовий договір або **укласти договір із підрядною організацією на виконання певних видів робіт із землеустрою**.

Також для погодження усіх питань, які стосуються розв'язання проблем ТГ, а також схвалення отриманої документації **можуть створюватися спільні робочі групи** у складі представників різних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. Такі робочі групи будуть відповідальними за співпрацю з ТГ, серед іншого і щодо надання вихідних даних, матеріалів і документів, а також прийняття даних та результатів і підписання відповідних актів приймання-передачі. Рекомендується утворювати зазначені робочі групи з представників таких органів:

- районна та обласна державні адміністрації;
- територіальний орган центрального органу виконавчої влади (далі – ЦОВВ), що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;
- структурний підрозділ відповідної обласної державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини;
- територіальний орган ЦОВВ, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства;
- територіальний орган ЦОВВ, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;
- структурний підрозділ обласної державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища;
- структурний підрозділ районної державної адміністрації у сфері містобудування та архітек-

тури та структурний підрозділ обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури;

- державні та недержавні установи, комунікаційні споруди яких розташовані на території ТГ;
- представники агропідприємств, фермерських господарств та державних підприємств, які є основними користувачами земель на території ТГ.

У такому складі робоча група може бути досить дієвим органом, який допоможе ТГ отримати інформацію, нанести її на картографічний матеріал та визначити правовий статус земельних ділянок у межах ТГ.

Технічно-програмне забезпечення управління земельними ресурсами

Здійснення ефективного управління земельними ресурсами в ТГ потребує наявності:

- технічних засобів (комп'ютерів, сканерів, копіїв та іншої оргтехніки);
- програмного забезпечення для виконання фахівцем-землепорядником його посадових обов'язків у сучасних умовах. До цього належать необхідні геоінформаційні програмні продукти для оброблення просторової інформації, прив'язаної до певної території.

Сьогодні ринок пропонує значну кількість ГІС-програм, які поділяються на дві групи.

1. ГІС-продукти з вільним доступом або відкриті ГІС, які надають користувачам такі можливості: використовувати програмне забезпечення для будь-яких власних потреб. Перевагами цього виду ГІС-продуктів є ціна, відсутність ліцензій, можливість користуватися світовими розробками.

2. Комерційні ГІС-продукти. До них належать ліцензійні програмні продукти, які мають підтримку в Україні, широкий функціонал і продуктивність, підтримку надійності роботи системи, вбудованість у технологічні процеси.

Між тим, хоча вибір ГІС-продуктів великий, під час їх вибору слід звертати увагу, зокрема, на:

- наявність україномовного інтерфейсу;
- підтримку цього ГІС в Україні;
- наявність доступних курсів із навчання спеціалістів-користувачів;

- багатофункціональність;
- надійність роботи, зокрема гарантію збереження даних (резервне копіювання).

Інформаційне забезпечення

Для належного управління земельними ресурсами ТГ потрібне чітке уявлення щодо їх складу. Правдива та актуальна інформація про земельні ресурси як одне з основних джерел надходжень у бюджет ТГ може стати ключовим інструментом для ОМС у питанні забезпечення розвитку ТГ. Утім, під час отримання та зберігання такої інформації варто уникати дублювання та підтримувати її в потрібному актуальному стані зі зберіганням відомостей (характеристик) щодо правдивості, точності та повноти даних.

Слід зазначити, що цього року почалася розбудова Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД), яка відіграватиме важливу роль у забезпеченні ТГ інформаційними ресурсами. Також планується створення національного геопорталу – офіційного геопорталу НІГД, який забезпечуватиме оприлюднення та доступ до геопросторових даних та метаданих. Органи державної влади та ОМС будуть зобов'язані оприлюднювати в мережі Інтернет усі геопросторові дані та метадані, крім даних, що є інформацією з обмеженим доступом.

Між тим, першим кроком у збиранні інформації про земельні ресурси має бути аналіз даних, які вже має ТГ, визначення їх актуальності та повноти.

Аналіз даних

Нагадаємо, що сьогодні інформація про платників податків, земельні ресурси, їх використання та обмеження, власників та користувачів міститься в різних державних органах та установах.

Здебільшого для ТГ інформацію про земельні ресурси можна взяти з таких джерел:

- генеральні плани населених пунктів;

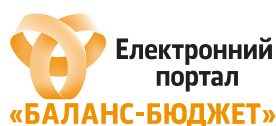
- нормативна грошова оцінка земель у межах населених пунктів, що входять до складу ТГ;
- погосподарські книги;
- перелік назв елементів вулично-дорожньої мережі;
- списки платників земельного податку;
- інформація про підприємства, які є основними користувачами земель у межах ТГ;
- інформація про землі комунальної власності, які надані в оренду, у постійне користування або у користування на правах емфітевзису, суперфіцію;
- перелік об'єктів нерухомості, які обліковуються на балансі ТГ та її комунальних підприємств.

Крім того, для розв'язання питань планування, охорони та раціонального використання земельних ресурсів можуть бути використані інші джерела інформації, для отримання яких ОМС потрібно звертатися до відповідних органів та установ.

Отримання даних

Отримання даних – процес не простий. Актуальну інформацію про земельні ресурси в межах ТГ можна отримати від органів та установ, наділених повноваженнями зберігання, актуалізації та розпорядження наявною в них інформацією. Крім того, ТГ може отримати інформацію за запитом від таких підприємств, установ та організацій:

- територіальний структурний підрозділ Держгеокадастру України;
- підрозділ містобудування та архітектури РДА;
- департамент культури й туризму, національностей та релігій при ОДА;
- Фонд державного майна України;
- лісгосподарські підприємства;
- департамент/управління екології та природних ресурсів ОДА;
- басейнові управління водних ресурсів;
- департамент/головне управління/управління агропромислового розвитку ОДА;



Електронний
портал

«БАЛАНС-БЮДЖЕТ»

Більше статей за темою
див. за допомогою QR-коду:



- регіональні компанії з постачання газу та електроенергії;
- підприємства зв'язку.

У переліку наведено основних утримувачів інформації, необхідної для складання схем планування, використання, охорони земель у межах ТГ. Проте в кожному конкретному випадку може виникнути потреба звернутися за додатковою інформацією до конкретних користувачів чи балансоутримувачів.

Для занесення отриманої інформації в інформаційну базу рекомендується приділяти увагу роботі зі старостами населених пунктів та виробниками сільськогосподарської продукції як основними користувачами земель ТГ.

Маючи актуальну та достовірну інформацію, отриману за допомогою, зокрема, зазначених вище інструментів, ТГ можуть планувати використання та охорону наявних у них земельних ресурсів.