



УКРАЇНА
ОЛЕКСАНДРІЙСЬКА МІСЬКА РАДА
КІРОВОГРАДСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

_____ сесії
СЬОМОГО СКЛИКАННЯ

від _____ 2017 року

№ _____

м. Олександрія

Про затвердження Положення
про регулювання земельних відносин
в місті Олександрії

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Законів України «Про оренду землі», рішення міської ради від 08.09.2017 № 339 «Про внесення доповнення до рішення міської ради від 16.12.2016 № 200 «Про план підготовки регуляторних актів міською радою на 2017 рік», враховуючи рішення виконавчого комітету міської ради та висновки постійних комісій міської ради,

МІСЬКА РАДА ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про регулювання земельних відносин в місті Олександрії в новій редакції (додається).
2. Вважати таким, що втратило чинність, рішення міської ради від 24.05.2000 № 335 «Про Положення про регулювання земельних відносин в місті Олександрії».
3. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Давиденко Л.В. та постійну комісію міської ради з питань приватизації майна, житла, землі та регулювання земельних відносин.

Міський голова

С. ЦАПЮК

ПОЛОЖЕННЯ
про регулювання земельних відносин в місті Олександрії
(нова редакція)

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Положення про регулювання земельних відносин в місті Олександрії (надалі - Положення) визначає основні засади реалізації Олександрійською міською радою та її виконавчими органами у галузі земельних відносин, а саме:

- розпорядження землями територіальної громади м. Олександрії;
- передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до Земельного кодексу України;
- надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до Земельного кодексу України;
- вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до Земельного кодексу України;
- викуп земельних ділянок для суспільних потреб територіальної громади м. Олександрії;
- організація землеустрою;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;
- обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до Земельного кодексу України;
- інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;
- вирішення земельних спорів;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

2. Завдання з реалізації повноважень Олександрійської міської ради з регулювання земельних відносин покладаються на управління приватизації, оренди майна та землі міської ради.

Безпосередньо управлінням приватизації, оренди майна та землі міської ради здійснюються наступні функції:

- організація здійснення землеустрою, організація і здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності територіальної громади м. Олександрії при проведенні землеустрою;
- здійснення в установленому законодавством порядку заходів щодо державної реєстрації земельних ділянок комунальної власності територіальної громади м. Олександрії в Державному земельному кадастрі;
- здійснення в установленому законодавством порядку заходів щодо реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки територіальної громади міста Олександрії;
- здійснення в установленому законодавством порядку інформаційної взаємодії з центральним органом виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, та його територіальним органом у м. Олександрії при веденні Державного земельного кадастру та здійсненні Олександрійською міською радою повноважень у галузі регулювання земельних відносин;
- узгодження із юридичними і фізичними особами істотних умов договорів оренди земельних ділянок та договорів про поновлення договорів оренди земельних ділянок, які укладаються на підставі відповідних рішень Олександрійської міської ради;
- підготовка розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності під час узгодження істотних умов договорів оренди земельних ділянок та додаткових угод про поновлення договорів оренди земельних ділянок (у разі зміни розміру орендної плати при поновленні договору), які укладаються з юридичними і фізичними особами на підставі відповідних рішень Олександрійської міської ради, підписання цього розрахунку начальником управління та скріплення печаткою управління.

3. Відведення земельних ділянок із земель комунальної власності у власність або користування фізичних та юридичних осіб для містобудівних потреб (у тому числі для будівництва індивідуального (садибного) житлового, садового будинку, господарських будівель, споруд, гаражів) здійснюється відповідно до генерального плану м. Олександрії та детального плану території.

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральному плані м. Олександрії, планах зонувannya та детальних планах територій.

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, обов'язковий для врахування під час розроблення документації із землеустрою.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території, забороняється, якщо інше не передбачено законодавством.

У разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», передача (надання) земельних ділянок із земель комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється, якщо інше не передбачено законодавством.

4. Звернення громадян та юридичних осіб щодо відведення земельних ділянок, встановлення умов використання, зміну розміру плати та з інших земельних питань подаються до Центру надання адміністративних послуг Олександрійської міської ради.

Перелік адміністративних послуг з земельних питань, що надаються в Центрі надання адміністративних послуг м. Олександрії, визначаються рішенням виконавчого комітету Олександрійської міської ради. Інформаційні картки адміністративних послуг оприлюднюються на офіційному сайті Олександрійської міської ради.

До заяв обов'язково долучається копія договору на вивезення побутового сміття (крім земель сільськогосподарського призначення). До звернень, які стосуються господарської (комерційної) діяльності, також додаються:

- довідка Олександрійської об'єднаної державної податкової інспекції ДФС у Кіровоградській області про відсутність заборгованості по податках і зборах до Олександрійського міського бюджету,
- довідка про кількість найманих працівників, розмір заробітної плати працюючих та її виплату (у разі передачі будівель на земельній ділянці в користування іншим особам - надається копія договору оренди нерухомого майна та довідка орендаря про найману працю),
- фотоматеріали земельної ділянки та будівель на ній.

II. БЕЗОПЛАТНА ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ГРОМАДЯНАМ

1. Земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства та для ведення фермерського господарства в м. Олександрії не відводяться у зв'язку з відсутністю земель запасу відповідного цільового призначення.

2. Громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, що знаходиться у його користуванні, подає відповідну заяву до Олександрійської міської ради. У заяві вказується площа та цільове призначення земельної ділянки. Площа не може перевищувати норму безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, визначених Земельним кодексом України.

Приватизація земельної ділянки проходить у два етапи:

- отримання дозволу на розробку землепорядної документації (у разі реєстрації на земельній ділянці житлового будинку - за технічною документацією щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), в інших випадках - за проектом землеустрою) та реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі на підставі розробленої технічної документації;
- прийняття рішення міською радою про передачу земельної ділянки у власність та реєстрація права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Земельна ділянка передається у власність громадянину на підставі відповідного рішення міської ради та кадастрових матеріалів, що підтверджують її розмір.

3. Громадянин, який бажає приватизувати земельну ділянку за рахунок земель запасу, подає разом з заявою матеріали, які обґрунтовують розмір та місце розташування бажаної земельної ділянки.

III. НАДАННЯ В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

1. Надання в оренду земельних ділянок комунальної власності здійснюється на підставі рішень міської ради шляхом укладення договору оренди та реєстрації речового права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі набуття права оренди земельної ділянки на земельних торгах підставою для укладання договору оренди є протокол земельних торгів.

2. Умови договору оренди визначаються на підставі типового договору оренди земельної ділянки, затвердженого Кабінетом Міністрів України. Розмір орендної плати визначається відповідно до цільового призначення земельної ділянки за ставками, затвердженими міською радою. Орендна ставка за конкретну земельну ділянку може визначатись індивідуально, враховуючи пропозиції орендаря по обґрунтуванню застосування ставки меншого розміру ніж та, яка затверджена міською радою для земельних ділянок відповідного цільового призначення.

3. Термін оренди земельної ділянки, на якій відсутні об'єкти нерухомого майна, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, не може перевищувати 5 років.

4. У разі закінчення договору оренди земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, у разі якщо орендар залишається власником нерухомого майна (продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди) і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листоповідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється без прийняття рішення міської ради.

5. Облік та зберігання других примірників договорів оренди земельних ділянок, орендодавцем яких є Олександрійська міська рада і право оренди яких зареєстровано в установленому законом порядку, забезпечує управління приватизації, оренди майна та землі міської ради.

IV. НАДАННЯ В ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

1. Надання в постійне користування земельних ділянок комунальної власності здійснюється на підставі рішень міської ради шляхом реєстрації речового права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

2. Земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у комунальній власності, передаються підприємствам, установам та організаціям, що належать до комунальної власності, лише на праві постійного користування, якщо інше не передбачено законодавством.

3. Земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній власності, у разі формування земельних ділянок за проектом землеустрою, передаються підприємствам, установам та організаціям, що належать до державної власності, на праві постійного користування з одночасною передачею земельної ділянки комунальної власності у державну власність, якщо інше не передбачено законодавством.

V. НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ СУБ'ЄКТАМ ГОСПОДАРЮВАННЯ НА УМОВАХ ОСОБИСТОГО СТРОКОВОГО СЕРВІТУТУ

1. Надання на умовах особистого сервітуту земельних ділянок комунальної власності для розміщення тимчасових споруд здійснюється на підставі рішень міської ради шляхом реєстрації речового права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Порядок розміщення та встановлення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності на території міста Олександрії затверджується міською радою.

VI. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

1. Продаж земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам здійснюється за рішенням міської ради на підставах та в порядку, встановлених Земельним кодексом України.

2. Продаж земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 Земельного кодексу України.

Положення про набуття права на землю на конкурентних засадах в м. Олександрії затверджується міською радою.

VII. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

1. Використання земель міста є платним.

2. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка, яка перебуває у власності або користуванні, в тому числі на умовах оренди.

Суб'єктом плати за землю (платником) є власник землі і землекористувач, в тому числі орендар.

3. Власники землі та землекористувачі, яким надані земельні ділянки в постійне та тимчасове користування, сплачують земельний податок відповідно до Податкового кодексу України.

Орендарі сплачують за землю орендну плату, розмір якої встановлюється у договорі оренди відповідно до цього Положення.

VIII. ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

1. Громадянин, у якого виник спір щодо межі земельної ділянки, дотримання правил добросусідства, звертається до міської ради із заявою. Вказана заява передається на розгляд до погоджувальної комісії по розгляду спорів з приводу суміжного землекористування громадян.

2. Земельні спори розглядаються за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може

мати місце лише з поважних причин. Відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення.

3. Сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його.

4. Результати комісії по розгляді спорів з приводу суміжного землекористування громадян оформлюються відповідним протоколом, у якому фіксуються, крім іншого, обставини, встановлені при розгляді, та пропозиції щодо рішення земельного спору.

Вказаний протокол розглядається на пленарному засіданні міської ради, яка приймає рішення щодо вирішення спору, у якому обов'язково зазначається порядок його виконання. Рішення міської ради вступає в законну силу з моменту його прийняття.

У подальшому рішення передається сторонам у десятиденний строк з дня його прийняття. У випадку незгоди з ним воно може бути оскаржене в судовому порядку.

ІХ. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Право власності на землю або право користування наданою земельною ділянкою виникає після встановлення землевпорядною організацією меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і реєстрації речового права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

СЕКРЕТАР МІСЬКОЇ РАДИ

О. БОГОЯВЛЕНСЬКА

А Н А Л І З**регуляторного впливу проекту рішення міської ради****«Про затвердження Положення про регулювання земельних відносин в місті Олександрії»**

1. Даний регуляторний акт приводить у відповідність до чинного законодавства відповідне Положення, затверджене у 2000 році та визначає порядок впровадження відкритих економічних методів регулювання земельних відносин, прийняття Олександрійською міською радою та її виконавчими органами рішень у галузі земельних відносин.
2. Даний регуляторний акт Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Земельним кодексом України віднесений до компетенції міської ради і врегульовуватися ринковим механізмом не може.
3. Внаслідок затвердження регуляторного акта очікується запровадження єдиного підходу щодо розпорядження землями територіальної громади міста Олександрії, відведення їх у власність та користування, справляння плати за землю та з інших земельних питань, що відносяться до компетенції міської ради.
4. Метою цього регуляторного акта є забезпечення регулювання земельних відносин, визначення порядку та встановлення механізму відведення земельних ділянок, які належать до комунальної власності територіальної громади м. Олександрії.
5. Альтернативних способів вирішення даної проблеми не існує.
6. Обраний спосіб вирішення даної проблеми є єдиним відповідно до чинного законодавства.
7. З прийняттям регуляторного акта встановлюється єдиний підхід до розпорядження землями територіальної громади міста Олександрії, відведення їх у власність та користування, справляння плати за землю та з інших земельних питань, що відносяться до компетенції міської ради.
8. Прийняттям регуляторного акта встановлюється єдиний порядок регулювання земельних відносин та прийняття Олександрійською міською радою та її виконавчими органами рішень у галузі земельних відносин.
9. У разі прийняття регуляторного акта забезпечуються правові підстави для підвищення ефективності використання земельних ділянок та отримання плати за землю.
10. Запровадження регуляторного акта не потребує затрат бюджетних коштів.
11. Строк дії регуляторного акта дійсний до затвердження нового або змін в чинному законодавстві.
12. Показниками результативності регуляторного акта є:
 - кількість земельних ділянок, відведених у користування та власність;
 - обсяги надходження плати за землю до міського бюджету.
13. Відстеження результативності регуляторного акта будуть проведені на підставі аналізу обсягів надходжень коштів до міського бюджету (плати за землю) та кількості відведених земельних ділянок.

Заступник начальника управління приватизації,
оренди майна та землі міської ради

Ю.КРИСАНОВА