

Секція 1. Управління земельними ресурсами ОТГ в умовах децентралізації влади

Шарій Г.І.

д.е.н., професор

Нестеренко С.В.

к.т.н., доцент

*Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»,
м. Полтава*

ЕФЕКТИВНІСТЬ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОТГ

Проведення інвентаризації земель для ОТГ в цілому здійснюється з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, 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 [1]. Але можна виокремити дві основні причини, які спонукають органи місцевого самоврядування проводити інвентаризацію своєї території. Перше, це актуальна інформація про всі земельні ресурси в межах громади: який їх склад, хто ними користується, яка їх кількість і як їх ще можна використати. По-друге, це пошук нових територій, які можуть бути інвестиційно привабливими для громади і які можуть приносити додаткові кошти до бюджету.

Успішна інвентаризація земель дозволяє нам покращити соціальну сферу в межах громади, дає можливість вирішити земельні спори. Інвентаризація дозволяє створити облік усіх земельних ресурсів. Пошук в електронній базі набагато швидший, ніж у паперовому варіанті. Цей пошук скорочує час того, хто шукає і для кого шукають. Важливо, щоб громада хотіла користуватися матеріалами інвентаризації у повсякденному житті. Це система, де відображаються максимально всі результати.

Успішна інвентаризація – це пошук нових територій, не наданих у власність, тобто таких, які не використовуються. Беручи до уваги вихідні дані, інженер-геодезист наносить спочатку межі земельних ділянок, які внесені у ДЗК. Такі земельні ділянки видно на публічній кадастровій карті. Потім сюди додаються земельні ділянки, які були сформовані, але не мають кадастрового номера і відповідно не внесені в ЄДЗК. Потім вносяться території з державним актом старого зразка, і нарешті – землі без документів. На цих територіях може бути і підприємницька діяльність, і торгівля. І на ці території не укладені договори оренди. А це теж призводить до недотримання коштів громадою. Все це потрібно проаналізувати. Ще виділяються землі загального користування: дороги, парки,

сквери. Залишається резервний фонд громади, який потрібно використовувати. Цю територію обговорюють з органами місцевого самоврядування, беруть до уваги перспективні плани розвитку громади, містобудівну документацію і визначають найбільш інвестиційно привабливі території. Інженери-геодезисти формують ці ділянки і реєструють в ЄДЗК [2].

Корисною є інвентаризація за межами населеного пункту. Вона показує різницю фактичних посівних площ з тими, які зазначені у договорах оренди, також здійснюється пошук площ для визначення Інвестиційної привабливості територій. Наприклад, для встановлення виробничих підприємств чи сонячних електростанцій, для проектного планування, які громада має на меті розмістити за межами населеного пункту і шукає для цього вільні землі.

Таким чином, інвентаризація дозволяє створити актуальний електронний облік земель, усіх земельних ділянок у їх межах, створити базу даних, яку згодом зручно використовувати, дозволяє сформувати земельні ділянки комунальної власності – чи для залучення інвесторів, чи для врегулювання земельних питань, які є в даній громаді, зробити аналіз земельного податку та орендної плати. Зі створенням ОТГ цікавість до інвентаризації земель зросла. Це зумовлено тим, що вона надає певні переваги органам місцевого самоврядування для якісного і ефективного використання земельних ресурсів.

Розробка інвентаризації на населений пункт передбачає підняття містобудівної документації, затвердженої в установленому законодавством порядку, що також економить час при розробці генерального плану населеного пункту.

Під час проведення інвентаризації дуже часто піднімаються матеріали з лісовпорядкування, зокрема, вже на цій стадії піднімаються карти лісництва з чітко вказаними межами кварталів та відділів. Така інформація дуже цінна на стадії опорного плану. Знаючи, якому лісництву належить територія та його межі, можна відразу відбити зону пожежного розриву відданого лісового масиву. Також піднімаються матеріали створення територій та об'єктів природозаповідного фонду та схеми формування екомережі.

Інколи при розробці Інвентаризації на населений пункт використовуються графічні та текстові матеріали по територіях та об'єктах історико-культурного призначення. Важливі дані про проходження на території населеного пункту газо- або нафтопроводів та наявність або відсутність проектів відводу на них. Враховується інформація про наявність на території населеного пункту розвіданих корисних копалин, якщо такі є, промислового видобутку та межі розвіданих ділянок даних кар'єрів.

Інколи піднімаються дані про встановлені захисні прибережні смуги від лиманів, річок, морів, якщо такі проекти розроблялися. Якщо така інформація є і якщо вона піднімалася під час інвентаризації, то дуже економиться час на стадії розробки генерального плану на даний населений пункт.

Дуже часто піднімаються матеріали щодо санітарно-захисних смуг від

існуючих діючих підприємств. Якщо вони вже були нанесені під час інвентаризації, ці санітарно-захисні зони просто переносяться на опорний план. Робочий інвентаризаційний план складається на основі чергового кадастрового плану або інших планово-картографічних матеріалів у межах міст і селищ у масштабі не менше 1:5000, у межах сільських населених пунктів у масштабі не дрібніше ніж 1:2000. Генеральний план населеного пункту виконується в масштабі 1:2000, або 1:5000 на сільські населені пункти і 1:10000 на міста. Коли ж працюємо вже з затвердженою інвентаризацією земель, то маємо чітку інформацію про розподіл земель у межах населеного пункту, її цільове призначення, а також маємо в користуванні закоординовану базу даних ділянок, які вже на сьогодні відведені і внесені до ДЗК.

Під час виконання камеральних робіт на робочий інвентаризаційний план наносяться межі земельних ділянок, обмежені в їх використанні, та складаються поконтурні відомості з експлікацією, в яких зазначаються номери контурів, площі земельних ділянок, їх кадастрові номери, та вже на цій основі складаються зведені інвентаризаційні плани, на які відповідними умовними позначеннями наносять межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарні захисні зони та зони особливого режиму використання земель, водоохоронні та бережні захисні смуги, інколи навіть пляжні зони.

За своєю суттю це готова схема планувальних обмежень у складі опорного плану. Ефект від реалізації проведення робіт з інвентаризації земель полягає у збільшенні доходів до бюджетів усіх рівнів за рахунок зростання надходжень від плати за землю та в результаті актуалізації відомостей про суб'єкти земельних відносин та земельні ділянки, що підлягають оподаткуванню. Для розробки генерального плану це дуже цінна інформація, оскільки можна визначити, на які ділянки варто змінити цільове призначення так, щоб вони приносили більший дохід до бюджету ОТГ. Знатимемо, які території варто включити в межу населеного пункту, якщо мова йде про інвентаризацію за межами населеного пункту. Тобто, ми бачимо, де знаходяться території, які інвестиційно-привабливі для розвитку промисловості, рекреації або ж інших видів діяльності. І громада, маючи перед собою цей план, вирішує, як найкраще розпорядитися кожним клаптиком своєї території.

Список літератури

1. Порядок проведення інвентаризації земель. URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Порядок_проведення_інвентаризації_земель (дата звернення: 01.03.2021).

2. Реєстрація земельної ділянки. Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/service/reestratsiya-zemelnoi-dilyanki> (дата звернення: 01.03.2021).