

3. Петришин Г. П., Любицький Р. І., Сеньковська Я. Т. Наукова робота кафедри у співпраці з містом – площини співпраці та їх ефективність матеріали конференції / відп. за вип. Г.П. Петришин; за ред. Ю.В. Ідак та Я.О. Онуфрив. – Львів: Растр-7. – 2017. с.228-232.

Куракова Л.Г.

ст. викладач

*Херсонський державний аграрно-економічний університет,
м. Херсон*

Гуліченкова О.М.

*начальник відділу обліку та контролю земельних активів
ТОВ «Астарта Київ»,
м.Київ*

ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ОТГ, В ТОМУ ЧИСЛІ ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Просторове планування є одним із найважливіших видів діяльності у розвитку сучасного суспільства. Воно йде пліч-о-пліч із стратегічним плануванням громад та країн і за своєю суттю є спробою суспільства впливати на просторовий розподіл людей, їх діяльність та ресурси. Просторове планування є діяльністю в публічному секторі та відбувається на місцевому, регіональному, національному та міжнародному рівнях.[1]

На місцевому рівні просторове планування покликане визначити пріоритети розвитку та систематизувати процес розвитку ОТГ. Фактично просторове планування - це план розвитку громади, нанесений на просторову основу, тісно пов'язаний зі стратегічним плануванням громади, з перерозподілом земельних ресурсів та їх ефективним використанням.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 року № 711-ІХ (набрання чинності відбудеться 24.07.2021р.) запроваджується комплексне просторове планування розвитку території територіальної громади, що є одночасно і містобудівною документацією на місцевому рівні, і документацією із землеустрою. Громади отримують новий інструмент управління територією, в якому враховуються ресурсні можливості території ОТГ. Отже, забезпечується їх реалістичність, а також реалізація програми соціально-економічного розвитку, інвестиційних програм та проектів.

«Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території»[2].

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади також буде передбачати зонування територій громади за цільовим призначенням: розподіл на зони для ведення сільського господарства, промислового виробництва, забудови, тощо. Логіка такого підходу проста – стратегія розвитку громади має плануватися наперед, для цього необхідно завчасно та на довгострокову перспективу розподілити земельні ресурси. Це буде запобігати хаотичним змінам цільового призначення земельних ділянок на догоду поточним швидкоплинним інтересам. Для того буде потрібне внесення змін в документи комплексного (стратегічного) планування розвитку громади, що буде важко здійснити без їх ретельного та уважного розгляду.

Просторове планування також є платформою, на якій необхідно розглянути, обговорити та збалансувати суперечливі державні та приватні інтереси, пов'язані з розвитком території:

- обґрунтованість та прозорість прийняття рішень щодо забудови та іншого використання територій;
- підвищення інвестиційної привабливості ОТГ;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням.

Практично документація з просторового планування, яка визначає можливості розвитку території (і правила такого розвитку), є основою отримання адміністративних дозволів на здійснення інвестицій у цю територію. Окрім цього, затвердження документації з просторового планування радою громади підвищує почуття стабільності серед мешканців (поінформовані, що може бути і що не може бути побудовано по сусідству), серед землевласників (мають конкретну основу для оцінки їх нерухомості), а також серед інвесторів (отримують чіткі та прозорі правила використання території)[3]

Можливість складання схем просторового планування території громади як інструменту комплексного управління у галузі використання земель громади, встановлення їх призначення, зонування території та

визначення напрямів її збалансованого розвитку дозволить забезпечити сталий розвиток територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів; удосконалити управління у сфері містобудівної діяльності та землеустрою; спростить виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт для потреб просторового планування; сприятиме розвитку автоматизованих систем управління ресурсами, комплексному збереженню повноцінного життєвого середовища, довкілля та культурної спадщини.

Основні принципи і напрямки планувальної організації та функціонального призначення території об'єднаної територіальної громади визначає схема планування території. Перед тим, як розробити схему планування території, треба проаналізувати існуюче використання території громади. Такий аналіз потребує проведення інвентаризації земель, у т.ч. складання експлікації земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок ; складання збірного плану земельних ділянок, наданих у власність чи користування, не наданих у власність чи користування, а також які використовуються без правовстановлюючих документів; складання плану розподілу земель за категоріями; складання плану існуючого використання території із встановленням меж обмежень у використанні земель та інше.

Схема просторового планування території громади – це інструмент розумного управління для органів місцевого самоврядування. Завдяки застосуванню геопросторових даних є можливість оперативно приймати рішення щодо забезпечення життєдіяльності громади в будь-якій сфері: освіті, медицині, інженерно-транспортній, санітарно-епідемічному благополуччі, пожежній безпеці тощо. Соціально-економічний розвиток об'єднаних тери-торіальних громад неможливий і без зміцнення місцевого самоврядування та досягнення їх фінансової спроможності. Стратегічне просторове планування території дає можливість створювати й ефективніше залучати інвестиційні програми та проекти.

В рамках реформи об'єднані територіальні громади мають тверді перспективи розпорядитися значними фондами земель сільськогосподарського та іншого призначення, що знаходяться в їх межах.

Це слугуватиме наповненню дохідної частини місцевих бюджетів з однієї сторони, та потребує управління та адміністрування високотехнологічного рівня з другої сторони.

Для органів місцевого самоврядування формування місцевого бюджету є одним із найважливіших питань. При формуванні дохідної частини місцевих бюджетів, можна виділити ключові проблеми щодо земель сільськогосподарського призначення:

- значна кількість мешканців громади, які обробляють земельні паї одноосібно, не сплачують податок на доходи фізичних осіб;

- відсутність у громади повної інформації про наявні земельні ресурси не дозволяє контролювати сплату податку на майно.

Необхідна інвентаризація землі громади, що потребує витрат коштів.

На надходження по платі за землю суттєво впливає розмір земельного податку та ставки орендної плати за землю, які встановлюються рішеннями місцевих рад. Збільшити як надходження земельного податку, так і орендної плати за землю дозволить проведення або поновлення нормативної грошової оцінки земель.

Управління земельними ресурсами передбачає дії направлені на найбільше ефективне та раціональне використання земель як просторового базису, основного засобу виробництва, предмету праці, на розвиток земельних відносин, та потребує використання сучасних підходів і методик щодо формування інформаційної бази про наявні земельні ресурси, запровадження геоінформаційних інноваційних технологій при плануванні територій громад, геоінформаційних систем – як інструменту управління територіями.

Геоінформаційної системи для управління ОТГ - це комп'ютерна система, яка забезпечує збір, підтримку, зберігання, аналіз, видачу та розповсюдження

просторових даних і інформації, та інших пов'язаних з ними даних про об'єкти та процеси на певній території. ГІС є інформаційно-аналітичною системою, що має в основі базу даних та засоби картографічної візуалізації. Дозволяє залучати громадськість до розпорядження землями громади та сприяє прозорості за рахунок загального доступу до повної інформації про територію.

Геоінформаційний ринок в Україні стрімко набирає обертів та представлений – від порівняно недорогих та досить ефективних рішень - пакет Digital, розроблений у державному науково-виробничому підприємстві «Геосистема» (м. Вінниця, Україна) до сучасних глобальних ІТ-рішень - платформи ArcGIS.

Реалізація програми соціально-економічного розвитку, інвестиційних програм та проектів; визначення який бізнес розвиватимуть, які території і для чого будуть потрібні; відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає прозорого механізму прийняття обґрунтованих рішень.

Ефективне просторове планування території ОТГ повинно враховувати державні та регіональні інтереси громади, побажання інвесторів та обґрунтовані рекомендації щодо економічного розвитку населеного пункту та зберігати відповідний баланс з підприємствами і фізичними особами, що наповнюють бюджет.

V Всеукраїнська науково-практична конференція «Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення» (04-05 березня 2021 року)

Ефективне та раціональне використання земель сільськогосподарського призначення стає можливим з урахуванням деяких факторів:

- проведення загальної та повної інвентаризації земель територіальної громади;
- оформлення права користування проектними дорогами;
- оформлення відумерлої спадщини;
- оформлення невитребуваних земельних часток (паїв);
- зацікавленість місцевого самоврядування не у продажу з аукціону земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а у довгостроковій оренді, що створює відповідний актив для громади.

До повноважень сільських, селищних, міських рад та рад ОТГ щодо податків та зборів належать: встановлення ставок місцевих податків та зборів у межах ставок, визначених Податковим кодексом, у тому числі визначення ставок орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності у відсотках до нормативної грошової оцінки. Проте, розвиток економічного потенціалу громади - це передусім розвиток економіки території, залучення бізнесу та інвестицій у створення нових робочих місць; взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови території. Тому встановлення економічно обґрунтованих розмірів ставок орендної плати, які будуть не обтяжливими для суб'єктів господарювання, сприятиме збільшенню надходжень до місцевого бюджету за рахунок інвестицій у створення нових робочих місць, покращуючи співпрацю та сприяючи партнерству громади, влади та бізнесу.

Список літератури

1. Просторове планування у новому адміністративно-територіальному поділі. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/12630>

2. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель: Закон України від 17 червня 2020 року № 711-IX Законодавство України: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20>

3. Практичний інструментарій управління землями об'єднаних територіальних громад. Проект USAID «Підтримка аграрного і сільського розвитку». URL: https://hromady.org/wp-content/uploads/2018/04/Praktychnyy_instrumentariy_upravlinnya_zemlyamy.pdf

4. Індикатори успішності та їх інструменти в системі управління місцевими громадами. Український інститут майбутнього. URL: https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/610/indykatory_cmprsd.pdf