

Список літератури

1. Як ОТГ отримувати більше надходжень від землі?
URL: <https://www.smartfarming.ua/yak-oth-otrymuvaty-bil-she-nadkhodzhen-vid-zemli/>
2. Казюк Яніна Нові можливості для ОТГ щодо збільшення надходжень від використання землі
URL: <https://decentralization.gov.ua/news/10203>
3. Управління земельними ресурсами
URL: <https://zazemlyu.ru/zemelnoe-pravo/ohrana/upravlenie-resursami.html>

Крупіца Д.О.

к. с.-г. н., старший викладач

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

Біла Н.С.

здобувач вищої освіти

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

ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, ЯК ДЖЕРЕЛО ПОПОВНЕННЯ БЮДЖЕТУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

З об'єднанням населених пунктів у територіальні громади (ТГ), ще більш гостріше постало питання наповнення їх місцевого бюджету, бо фінансування бюджетних програм ТГ потребують значних коштів. А тому вже зараз територіальним громадам потрібно розширювати джерела доходів за рахунок різних джерел фінансування. При цьому в залежності від розміру ТГ масштаб цих надходжень буде різний. Одним з джерел достатньо швидкого поповнення бюджету є продаж (відчуження) земельних ділянок з комунальної власності у приватну, тобто шляхом викупу приватними особами, будь-то фізичні чи юридичні організації. При цьому самі приватні особи зацікавлені у викупі земельних ділянок, так як з кожним роком збільшується нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, що веде за собою збільшення розміру орендної плати за користування земельними ділянками.

Одною з проблем в цих заходах є те, що при цьому відбуваються випадки, коли ради проводять відчуження (продаж) земельних з порушенням чинного законодавства України, що в свою чергу може привести до відкриття слідчих дій у кримінальних справах по цим діям або

оспорювання у суді прийнятих рішень і як наслідок скасування рішень, договорів купівлі-продажу та повернення земельних ділянок у державну або комунальну власність з виплатами штрафних санкцій та судових зборів.

Для того, щоб уникнути помилок, що можуть привести до кримінальної відповідальності за вчинені дії під час відчуження земельних ділянок, були розроблені покрокові рекомендації, згідно чинного законодавства України, для категорія земель житлової та громадської забудови, а саме комерційного використання.

Покрокові рекомендації мають такий вигляд:

Крок 1. Подання заяви.

Згідно ст. 128 Земельного кодексу України [1]. «2. Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

При цьому до заяви (клопотання) додаються:

а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина - копія документа, що посвідчує особу.

Клопотання подається через ЦНАП або приймальню місцевої ради.

Вимоги щодо переліку документів та зразка клопотання в кожній раді можуть бути доповнені.

Крок 2. Розгляд клопотання на постійних комісіях місцевої ради.

Клопотання про продаж земельної ділянки (наприклад про надання дозволу на розроблення «Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність (шляхом викупу)», розглядаються постійною комісією місцевої ради з питань містобудування, архітектури, будівництва, соціальної інфраструктури, житлово-комунального господарства, регулювання земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища (*в кожній раді можуть назви комісій відрізнятися*).

За результатами розгляду готується Висновок (Протокол, пропозиції) комісії щодо розгляду даного клопотання, та включення його до порядку денного сесії міської ради.

Проекти рішень, які пропонуються для розгляду місцевою радою, подаються секретарю ради, який готує сесію, через організаційний відділ, не пізніше ніж за 15 робочих днів до сесії.

Проекти рішень повинні бути юридично обґрунтованими та оприлюднюються не пізніше ніж за 10 робочих днів до дати їх розгляду з метою прийняття відповідно до статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації»[2].

Крок 3 Розгляд питання на сесії.

Проект рішення з питання, що пропонується включити до проекту порядку денного сесії або постійних комісій місцевої ради, подається із супровідною запискою.

До проекту рішення додається обґрунтування необхідності прийняття даного рішення та бланк погодження із зазначенням ініціатора проекту та візами керівників відповідних управлінь, служб та відділів.

Сесія ради скликається в міру необхідності, але не менше одного разу на квартал, а з питань відведення земельних ділянок - не рідше ніж один раз на місяць.

Рішення, приймається більшістю голосів від загального складу ради.

Крок 4. Розроблення документації із землеустрою.

Розробляється відповідними землепорядними організаціями, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів землепорядників згідно ст. 26 Закону України «Про землеустрій» [3].

Крок 5. Затвердження документації із землеустрою та прийняття рішення про виготовлення Звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки, укладання попереднього договору купівлі продажу ділянки, з метою сплати авансового внеску (підготовка питання на сесію крок 2, 3).

Після формування земельної ділянки, міською радою реєструється право комунальної власності на ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Крок 6. Відбір суб'єктів оціночної діяльності.

Для цього укладається попередній договір купівлі-продажу земельної ділянки.

Після укладання попереднього договору купівлі-продажу земельної ділянки та сплати авансового внеску, радою проводиться конкурс по відбору суб'єктів оціночної діяльності, з метою виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

За 14-30 днів, до проведення конкурсу, рада публікує оголошення про проведення конкурсу в засобах масової інформації, на сайтах тощо.

Після надання конкурсних пропозицій від суб'єктів оціночної діяльності, проводиться конкурс, як правило до затвердженого радою Положення про конкурсний відбір, за результатами обрахунку балів або

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)

інших показників, визначається переможець, з яким укладається договір на виготовлення Експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Крок 7. Виготовлення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно ст. 6 Закону України «Про оцінку земель» виготовлення звіту з експертної грошової оцінки проводиться суб'єктом оціночної діяльності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Крок 8. Затвердження звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Підготовка питання про затвердження Звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки для розгляду на сесії ради, відбувається відповідно до кроків 2,3.

Крок 9. Укладання договору купівлі продажу земельної ділянки.

При цьому ці рекомендації носять рекомендований характер та можуть бути як доповнені так і зменшені при проведенні та прийнятті відповідних заходів з відчуження земельних ділянок власності ТГ.

Список літератури

1. Земельний кодекс України
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Закону України “Про доступ до публічної інформації”
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17#Text>
3. Закон України «Про землеустрій»
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
4. Закон України «Про оцінку земель»
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>