

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОТГ

Інвентаризація — перевірка і документальне підтвердження наявності та стану, оцінка активів та зобов'язань організації.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування земельних ділянок, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру та ін. Ціллю інвентаризації земель є виявлення фактичних наявних земель, земельних ділянок та усіх підтверджуючих документів та приведення усіх даних у відповідність із фактичним станом речей. Інвентаризація земель проводиться відповідно до законодавчих, нормативно-правових актів України, зокрема порядок проведення інвентаризації земель визначає Постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 № 513 «Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель». Відповідно, до цієї постанови інвентаризація земель проводиться спеціальними юридичними та фізичними особами за рішенням органу місцевого самоврядування. На нашу думку, якісна інвентаризація земель є першочерговим завданням новоутвореної громади, котра прагне розвиватися та залучати інвестиції.

Чому необхідно проводити інвентаризацію земель?

По-перше, для того щоб найцінніший ресурс – земля, приносив прибуток її власникам – громаді (у нашому випадку громаді ОТГ). Тобто, реальна вартість землі, її стан та можливості.

По-друге, для того щоб відповідно оцінити кількісний та якісний стан земель в громаді. Що це дасть? Допоможе у довготерміновому плануванні розвитку громади, при встановленні вартості оренди землі, її продажу, тощо.

По-третє, проводити інвентаризацію для ефективного управління землями. Щоб не виникало ситуацій із тим, що органи самоврядування незаконно та/або нецільово розпоряджаються землями (до прикладу ситуація у Львівській області, де сільська рада незаконно розпорядилася майже 200 гектарами землі, зокрема невитребуваними пайовими землями, землями власники яких померли, а спадкоємці ще не оформили спадщину¹), чи проблем із виділенням землі (виділення землі громадянам відповідно до законодавства України²)

¹ Новина у ЗМІ: <http://forpost.lviv.ua/novyny/8483-na-lvivshchyni-silska-rada-nezakonno-rozporiadylasia-maizhe-200-hektaramy-zemli>

² Згідно зі статтею 121 Земельного кодексу України кожен громадянин України має право на безоплатне отримання земельної ділянки із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

Таким чином, завданням новоутвореної громади є якісна оцінка земельних ресурсів з подальшим ціллю зонування території та збільшення надходжень до бюджетів.

ПРОПОНОВАНЕ ВИРІШЕННЯ

Саме тому, ми пропонуємо громадам провести інвентаризацію земель у кілька етапів:

1. Інвентаризація;
2. Інвентаризація +;
3. Проведення зонування території ОТГ.

Інвентаризація земель проводиться з метою забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель; визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь; узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі; прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень; здійснення землеустрою.

Інвентаризація земель проводиться виходячи з принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення.

Об'єктами інвентаризації земель згідно із цим Порядком є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, окремі земельні ділянки.

Інвентаризація земель проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь або землекористувань і територій, межі яких визначені проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад.

Під час проведення інвентаризації земель установа меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, не здійснюються.

-
- для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство;
 - для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;
 - для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;
 - для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;
 - для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;
 - для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.

Законодавство, що регулює проведення інвентаризації:

- Земельний кодекс України ;
- Закон України “Про Державний земельний кадастр”;
- Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;
- Державний фонд документації із землеустрою;
- Постанова КМУ № 513 Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель;
- Закону “Про державні закупівлі» (випадку фінансування робіт за кошти державного або місцевих бюджетів).

Порядок проведення інвентаризації земель³

1. Підстава для проведення робіт із інвентаризації земель – прийняття рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування;

2. Замовником робіт із інвентаризації земель можуть бути орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі⁴;

3. Розробником технічної документації із інвентаризації земель є фізичні та юридичні особи, що мають ліцензію на проведення робіт із землеустрою;

4. Для проведення інвентаризації земель замовник укладає з виконавцем договір про розроблення технічної документації із інвентаризації земель, складається та погоджується кошторис на виконання даного виду робіт;

5. У випадку фінансування робіт за кошти державного або місцевих бюджетів, для відбору виконавця робіт, проводяться торги відповідно до Закону “Про державні закупівлі”. Термін виконання умов договору не більше 6 місяців;

4. Проведення робіт. Роботи з інвентаризації земель включають підготовчі, топографо-геодезичні та камеральні роботи, складення і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі;

5. Після виконання робіт із інвентаризації земель, виконавець подає технічну документацію на затвердження замовникові.

Крім того, Виконавець подає копії матеріалів, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, до місцевого фонду документації із землеустрою в паперовій та електронній формі, після чого дані відомості, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру протягом 7 робочих днів.

Вихідними даними для проведення інвентаризації земель є:

³ Примітка: роботи із інвентаризації земель проводяться відповідно до положень Постанови КМУ №513 від 23.05.2012 “Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель”

⁴ Див. Додаток 2. Приклад рішення ради про проведення інвентаризації. Джерело: <http://tog.lviv.ua/rishennya-349-pro-provedennya-inventarizatsiyi-zemel-ob-yektiv-komunalnoyi-vlasnosti-ta-dogovoriv-orendi/>

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;
- містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;
- планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику (Проект “Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру”) між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;
- матеріали, підготовлені за результатами обстеження земельних ділянок щодо їх якісного стану;
- під час проведення інвентаризації земель використовуються матеріали аерофотозйомки, лісовпорядкування, проекти створення територій та об’єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі;

На основі цього ми пропонуємо виділити **кілька етапів проведення інвентаризації**

1. Прийняття рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування;

Замовником робіт із інвентаризації земель можуть бути орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі.

Розробником технічної документації із інвентаризації земель є фізичні та юридичні особи, що мають ліцензію на проведення робіт із землеустрою

• **Договір про розроблення технічної документації із інвентаризації земель** (та кошторис)

На цьому етапі ми пропонуємо органам ОМС встановити чіткі вимоги до отримання технічної документації та внести їх у договір та технічне завдання⁵.

2. Проведення робіт (підготовчі, топографо-геодезичні та камеральні роботи, складення і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі)

3. Після виконання робіт із інвентаризації земель, виконавець подає технічну документацію на затвердження замовникові.

⁵ Див. Додаток 1: Технічне завдання на виконання робіт з інвентаризації.

Зазначимо, що точна вартість проведення інвентаризації не визначається законом та залежить від кількох факторів: площа інвентаризаційних земель, кількість мешканців громади, терміну виконання, а також залежить від якості, повноти даних, які отримає інвентаризаційний орган від громади.

Проведення інвентаризації земель для ОТГ виявлення фактичних наявних земель, земельних ділянок та усіх підтверджуючих документів та приведення усіх даних у відповідність із фактичним станом речей. Інвентаризацію земель на замовлення ОМС проводить спеціальний орган. А *інвентаризація+* - це процес, який забезпечує орган місцевого самоврядування та громада безпосередньо.

Порядок проведення інвентаризації⁶+

1. Ініціювання та проведення обговорення необхідності здійснення інвентаризації⁺ із трьома сторонами: органами самоврядування, бізнесом, що працює в межах громади та безпосередньо мешканцями.
2. Оцінка об'єму роботи. Визначення термінів, завдання та ресурсів. Призначення кількісного та персонального складу робочої групи, що буде займатися проведенням інвентаризації⁺.

Прийняття рішення органом місцевого самоврядування про проведення процесу інвентаризації⁺.

3. Безпосередньо робота робочої групи над документами інвентаризації⁺.
4. Підбиття підсумків. Оцінка результатів. Встановлення висновків. Прийняття подальших рішень.

Ми пропонуємо громадам два варіанти проведення *інвентаризації+*: 1) проведення інвентаризації⁺ після проведення інвентаризації; 2) проведення інвентаризації⁺ паралельно із процесом інвентаризації, що вказується в умовах договору між сторонами.

За умови використання першого варіанту процес інвентаризації буде дорожчим, та може бути тривалішим в часі. Так як виконавцям робіт необхідно буде шукати усю необхідну інформацію для проведення. Якщо ж використовувати другий варіант, то інвентаризацію можна здешевити. Так як громада, орган місцевого самоврядування своїми ресурсами забезпечить перелік необхідних, наявних даних. Крім того, орган місцевого самоврядування в процесі проведення інвентаризації вже зможе оцінити стан із земельними ресурсами.

⁶ Пропозиція Львівського регуляторного хабу.

РЕЗУЛЬТАТИ

Громада села, селища, міста в результаті проведення інвентаризації землі отримає:

1. створюється повноцінна база даних про всі земельні ділянки в межах населеного пункту на паперових та електронних носіях. Завдяки цьому, підвищується його інвестиційна привабливість, спрощується пошук потенційних земельних ділянок для інвестора та містобудівних потреб;
2. влада отримує можливість організації постійного контролю за використанням земель в населеному пункті;
3. виявлення всіх землекористувачів, власників землі зі встановленням меж їх ділянок;
4. виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються нерационально, не за цільовим призначенням;
5. значно скорочуються витрати жителів села, селища, міста при виготовленні кадастрового номеру земельної ділянки, приватизації землі та ін.

У зв'язку з децентралізацією влади що відбувається в Україні та укрупненням громад шляхом їх об'єднання, інвентаризація землі є одним з ключових факторів їх подальшого успіху та розвитку кожної громади зокрема.

Використання результатів проведення інвентаризації:

- отримати в розпорядження усю необхідну документацію, що стосується земельних ділянок;
- визначити землю, що не використовується/ використовується не за призначенням;
- зробити цінний ресурс інвестиційно привабливим;
- визначити вектор розвитку власної громади;
- підготовка до проведення зонування територій.

Тоді як, орган місцевого самоврядування отримає усі дані він зможе оцінити, відповідно до наявних інструментів та методик, наприклад вартість оренди землі та приймати акти, які найбільше відповідають потребам та можливостям громади.

Порівняльна таблиця процедур інвентаризації та інвентаризації⁷

	Інвентаризація	Інвентаризація+
Тип роботи	Роботи із землеустрою	Робота громади для перевірки дійсності документів та належної оцінки стану земельних ресурсів
Підстави проведення та замовники	Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення відповідного органу. Замовниками технічної документації можуть бути органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи органи місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі.	Рішення органу місцевого самоврядування про проведення процесу інвентаризації+
Виконавець	Розробниками технічної документації (далі - виконавець) є: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою; фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.	Робоча група визначена органам місцевого самоврядування. Кількісний та персональний склад групи визначається органом місцевого самоврядування

⁷ Процедура наведена з врахуванням положень Постанови КМУ № 513 від 23.05.2012 та пропозицій Львівського регуляторного хабу

Терміни	строк виконання робіт із землеустрою, що не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.	Термін виконання визначається органом місцевого самоврядування
Вихідні дані для проведення	<p>матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;</p> <p>відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;</p> <p>містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;</p> <p>планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику (Проект “Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру”) між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку;</p> <p>відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;</p> <p>копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;</p> <p>матеріали, підготовлені за результатами обстеження земельних ділянок щодо їх якісного стану.</p> <p>Під час проведення інвентаризації земель використовуються</p>	<p>матеріали з Державного фонду документації із землеустрою</p> <p>відомості з Державного земельного кадастру</p> <p>відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;</p> <p>копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;</p>

	матеріали аерофотозйомки, лісовпорядкування, проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі.	
Вимоги до проведення	Вимоги до проведення процесу визначаються законодавством України, а додаткові вимоги прописуються у договорі та технічному завданні між замовником та виконавцем	Вимоги та завдання робочої групи визначаються органом місцевого самоврядування. Основна вимога: якісна та реальна перевірка документів по землі, та в разі потреби підготовка проведення у відповідність документів
Результати	Зведений інвентаризаційний план Технічна документація, склад якої встановлений статтею 57 Закону України “Про землеустрій”	Визначення стану земельних ділянок. Оцінка та підготовка до зонування території

ЕТАП ЗОНУВАННЯ:

Основними завданням інвентаризації+ є приведення у відповідність документів права власності на земельні ділянки, перевірка цільового використання землі, підготовка до зонування території та залучення інвестицій.

Тобто, в основному, інвентаризація+ передуватиме якісному зонуванню територій громади. А вже саме зонування дозволить громаді належно оцінити стан землі, її наявність, чіткі межі, призначення та вартість.

Зонування території в Україні. Нормами статті 80 Земельного кодексу України визначено, що зонування земель здійснюється у межах населених пунктів; при зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. У ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» зазначено: план зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Тобто законодавстві зонування території пов'язане із містобудуванням.

Окрім зазначених положень Земельного кодексу України, до регулювання сфери земельних відносин відносять також Закон України «Про Державний земельний кадастр», Закон України «Про землеустрій» та інші. Також в Україні діє порядок планування використання територій населених пунктів. В основі цього порядку лежить принцип цільового призначення землі. Суть цього принципу полягає в тому, що при наданні земельної ділянки у власність чи оренду встановлюється її цільове призначення. Тобто, якщо земельна ділянка кваліфікується як земля має сільськогосподарське призначення то на ній не можна вести громадську забудову, та навпаки.

Ми пропонуємо проводити зонування територій дещо за іншим принципом та підходом. Зонування територій, на нашу думку, це спосіб забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, за якого цільове призначення землі встановлюється не для однієї ділянки, а для групи суміжних ділянок, які складають функціональну зону 1.

Функціональні зони можна розділити, до прикладу, на житлово-господарську зону, комерційну, змішану зону, індустріальну зону. Загалом кожна зона має певне функціональне призначення та встановлюється допустимі умови використання земельної ділянки. Об'єми землі, кількість зон та умови, які будуть встановлені щодо цих зон визначатимуть відповідно її вартість та інвестиційну привабливість.

Додаток до Порядку

ЗАТВЕРДЖЕНО

(керівник органу виконавчої влади, Ради

міністрів Автономної Республіки Крим чи органу

місцевого самоврядування, юридичної особи*)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

М. П.

_____ 20__ р.

ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ
на виконання робіт з інвентаризації земель

(зазначається територія у межах якої проводиться інвентаризація земель)

та складення за їх результатами технічної документації із землеустрою

1. Підстава для виконання робіт з інвентаризації земель _____

2. Вихідні дані, що подаються замовником:

матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;

відомості з Державного земельного кадастру у паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі, файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;

містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;

планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт

відповідно до Угоди про позику (Проект "Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру") між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку; відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;

копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку та підтверджують сплату земельного податку.

3. Вимоги до інвентаризації земель _____

4. Матеріали, які подаються за результатами виконання робіт _____

5. Перелік матеріалів, що видаються замовникові робіт з інвентаризації за результатами її проведення _____

ПОГОДЖЕНО

Виконавець: _____

(ініціали та прізвище)

* Заповнюється у разі, коли замовником є органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи органи місцевого самоврядування, юридичні особи.

ТРОСТЯНЕЦЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ТРОСТЯНЕЦЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
МИКОЛАЇВСЬКОГО РАЙОНУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

V11 сесія VII-го скликання

Р І Ш Е Н Н Я

від 17 червня 2016 року № 349

**«Про проведення інвентаризації земель, об'єктів
комунальної власності та договорів оренди»**

З метою здійснення контролю за використанням і охороною земель, визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь; встановлення місця розташування об'єктів; виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням; узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі; прийняття за результатами інвентаризації земель відповідних рішень та здійснення землеустрою, керуючись ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.12, 83, 122, 184 Земельного кодексу України, ст.26, 35 ЗУ «Про землеустрій», Постанови Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 року № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» **ВИРШИЛА:**

1. Провести інвентаризацію об'єктів, що знаходяться на території Тростянецької сільської ради Тростянецької об'єднаної територіальної громади Миколаївського району Львівської області;
 2. Провести інвентаризацію земель, що знаходяться на території Тростянецької сільської ради Тростянецької об'єднаної територіальної громади Миколаївського району Львівської області;
 3. Провести інвентаризацію укладених та зареєстрованих договорів оренди землі, що знаходяться на території Тростянецької сільської ради Тростянецької об'єднаної територіальної громади Миколаївського району Львівської області;
 4. Проведення інвентаризації земель, об'єктів, що знаходяться на території Тростянецької сільської ради Тростянецької об'єднаної територіальної громади Миколаївського району Львівської області та договорів оренди землі доручити старостам сіл, селищ Тростянецької сільської ради Тростянецької об'єднаної територіальної громади Миколаївського району Львівської області;
 3. Контроль за виконанням рішення покласти на сільського голову Леницьку О.Б.
- Сільський голова Леницька О.Б.