

ПРОЄКТ

Про затвердження Програми раціонального використання, охорони та інвентаризації активів комунальної власності Запорізької міської територіальної громади на 2026-2028 роки

Керуючись Конституцією України, Земельним кодексом України, законами України «Про землеустрій», «Про приватизацію державного і комунального майна», «Про місцеве самоврядування в Україні», постановою Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 «Про затвердження порядку інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», Запорізька міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму раціонального використання, охорони та інвентаризації активів комунальної власності Запорізької міської територіальної громади на 2026-2028 роки, що додається.

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Романа ТАРАНА та постійну комісію з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації, архітектури та земельних відносин.

Секретар міської ради

Регіна ХАРЧЕНКО

Проект рішення підготовлений
Департаментом управління
активами міської ради

Директор Департаменту

Дмитро САГАНОВИЧ

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення міської ради

_____ № _____

**Програма раціонального використання, охорони
та інвентаризації активів комунальної власності
Запорізької міської територіальної громади
на 2026–2028 роки**

1. Загальні положення

Програма раціонального використання, охорони та інвентаризації активів комунальної власності Запорізької міської територіальної громади на 2026–2028 роки (далі – Програма) розроблена на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», постанови Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 «Про затвердження Порядку інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України».

Програма визначає основну мету, завдання, способи реалізації функцій з управління та раціонального використання, охорони та інвентаризації активів комунальної власності Запорізької міської територіальної громади на 2026–2028 роки та порядок їх фінансування.

Відносини, що виникають у процесі реалізації завдань Програми, які не регламентовані Програмою, регулюються Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими актами законодавства України у відповідних сферах.

2. Мета та завдання Програми

Програму розроблено з метою ефективного та раціонального управління активами комунальної власності міської ради для задоволення потреб мешканців громади, юридичних та інших осіб, які на законних підставах перебувають та/або здійснюють свою діяльність у місті Запоріжжя, а також з метою прогнозованого, стабільного наповнення дохідної частини місцевого бюджету.

Завдання і заходи виконання Програми в розрізі обсягів по роках наведені у додатку 1.

Майнові операції, які здійснюються з об'єктами комунальної власності, повинні зміцнювати економічні основи місцевого самоврядування, збільшувати

обсяги надходжень коштів до бюджету та покращувати умови надання послуг населенню.

Програма передбачає реалізацію наступних завдань:

1. Забезпечення раціонального використання земель міста, яке полягає, зокрема, в організації роботи з розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, що проводиться для:

збереження, ефективного використання земельних ресурсів та їх охорону, шляхом реалізації державної політики України щодо забезпечення сталого розвитку землекористування, захисту прав власників і користувачів земельних ділянок; наповнення міського бюджету за рахунок сплати орендної плати або земельного податку за користування земельними ділянками;

виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням та охороною земель;

встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням.

2. Спрощення, впорядкування та прозорість механізму набуття і реалізації права власності або користування активами, у тому числі і на умовах оренди, сприятиме нарощуванню житлового будівництва, розвитку соціальної та інженерної інфраструктури, створенню нових робочих місць, збільшенню вартості землі.

3. Забезпечення ефективного використання земель, зокрема, шляхом: формування земель комунальної власності територіальної громади міста Запоріжжя; організації оформлення прав на землю усіма землекористувачами; спрощення процедури оформлення прав на землю; підвищення ефективності землекористування.

4. Забезпечення здійснення заходів щодо підвищення ефективності та надійності функціонування нежитлових об'єктів нерухомого майна комунальної власності міста Запоріжжя, задоволення потреб суспільства, мешканців міста, суб'єктів господарювання, забезпечення реалізації завдань та функцій територіальної громади міста в особі Запорізької міської ради:

стимулювання активності суб'єктів господарювання у напрямку покращення стану нежитлового фонду міста;

реалізація державних та місцевих житлових програм задля можливості забезпечення житлом окремих категорій населення;

проведення технічної інвентаризації об'єктів нежитлового фонду для подальшої реєстрації права комунальної власності за територіальною громадою м. Запоріжжя;

проведення реконструкції, капітального та поточного ремонтів та модернізації нежитлового фонду

5. Раціональне, прогнозоване та ефективне запровадження процедури продажу активів, у тому числі шляхом проведення торгів/аукціонів, а також викупу земельних ділянок та об'єктів нежитлового фонду в порядок та спосіб регламентований статтею 128 Земельного кодексу України, Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна», дає прозорість в

отриманні громадянами та юридичними особами активів у приватну власність, що в значній мірі може забезпечити прискорення економічного зростання громади і збільшення надходжень до місцевого бюджету.

6. Налагодження дієвого механізму здійснення контролю за використанням активів.

3. Проблемні питання та обґрунтування необхідності їх розв'язання

З січня 2013 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 № 5245-VI. Згідно з цим Законом розмежовано землі державної та комунальної власності, уточнено порядок передачі земель державної власності у комунальну, а також земель комунальної власності у державну власність, повноваження відповідних органів щодо передачі, розмежування, державної реєстрації права державної та комунальної власності на землю.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї.

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Законами України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про державний земельний кадастр» визначено особливості державної реєстрації земельних ділянок комунальної власності та прав на них. Формування земельних ділянок за рахунок земель комунальної власності, визначення їх угідь, а також віднесення таких земельних ділянок до певних категорій може здійснюватися на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Цю проблему слід вирішувати шляхом державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі протягом дії Програми на підставі технічної документації землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності.

Законом України «Про землеустрій» на сьогодні запроваджено можливість проведення інвентаризації земель шляхом розробки відповідної технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель. Необхідно організувати системну розробку такої документації у місті Запоріжжі, на підставі якої здійснити державну реєстрацію усіх земельних ділянок на території міста.

За результатами проведення інвентаризації буде можливим завершити аналіз використання територій всіх промислово-складських зон, громадсько-ділових зон та зон комерційної діяльності тощо, зосередити зусилля на оформленні юридичними та фізичними особами прав на землю, виявити території, які використовуються неефективно, та вжити заходи направлені на ефективне використання активів комунальної власності (земельних ресурсів).

Програмою передбачено здійснити необхідні заходи щодо стимулювання ефективного використання земель, оформлення права користування земельними ділянками, орендних відносин, вдосконалення функціонування ринку земель.

Департамент управління активами Запорізької міської ради постійно здійснює заходи щодо оформлення права користування земельними ділянками. Однак спостерігається негативна динаміка розвитку орендних відносин у місті Запоріжжі.

Також, Земельним кодексом України передбачено, що земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною 2 статті 134 глави 21 цього Кодексу.

Частиною 1 статті 136 Земельного кодексу України визначено, що підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів - Запорізька міська рада.

Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель в процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах здійснюється в порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

Відповідно до частини 5 статті 135 Земельного кодексу України витрати (видатки), здійснені на підготовку лота для продажу на земельних торгах (крім випадків продажу на земельних торгах земельних ділянок приватної власності), відшкодовуються переможцем земельних торгів у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Програмою передбачається здійснити необхідні заходи щодо забезпечення передачі земельних ділянок у власність та користування на конкурентних засадах (на земельних торгах), а саме: проведення відповідних робіт з підготовки лотів для продажу відповідних прав (виготворення та затвердження у встановленому законодавством порядку документації із землеустрою, державної реєстрації земельної ділянки та прав на неї).

Програма забезпечує підготовку об'єктів, які пропонуються до приватизації для створення конкурентоспроможності на ринку нерухомого майна, що приведе до залучення коштів для подальшого розвитку і перебудови економічної інфраструктури міста, сприяє створенню середовища та підвищення чутливості суб'єктів господарювання до умов ринку, як наслідок - залучення інвестицій та появи ефективних власників приватизованих активів.

На даний час у сфері функціонування нежитлових об'єктів нерухомого майна комунальної власності міста існує ряд проблем, які потребують негайного вирішення, а саме:

застарілий нежитловий фонд невідкладно потребує проведення ремонтних робіт, зокрема нежитлові приміщення у багатоповерхових житлових будинках, погіршують умови експлуатації і проживання мешканців будинку та діяльності власників нежитлових приміщень, більшість нежитлових будинків знаходяться

в аварійному стані;

внутрішньобудинкові інженерні мережі в приміщеннях зношені на 70% та потребують повної заміни;

недостатнє фінансування з міського бюджету коштів на утримання нежитлових об'єктів нерухомого майна комунальної власності міста;

негативне ставлення мешканців багатоповерхових житлових будинків щодо утримання нежитлових приміщень комунальної власності, які знаходяться в будинках в яких вони мешкають.

Основні напрямки вирішення проблемних питань у сфері функціонування нежитлових об'єктів нерухомого майна комунальної власності міста:

забезпечення безперебійної експлуатації та технічного обслуговування нежитлового фонду;

відновлення зруйнованих об'єктів нежитлового фонду та об'єктів незавершеного будівництва;

співфінансування комплексу ремонтно-будівельних робіт, направлених на поліпшення експлуатаційних показників нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках житлового фонду;

забезпечення житлом окремих категорій населення (проведення реконструкції нежитлових приміщень для можливості їх переведення в житлові).

У зв'язку із зношеністю та незадовільним станом основних елементів та будівельних конструкцій, інженерних мереж та обладнання переважної більшості житлових будинків міста Запоріжжя, нежитлові приміщення у багатоповерхових житлових будинках зношені приблизно на 70%, постійно підтоплюються через протікання трубопроводів теплопостачання, водопостачання та водовідведення, через що в приміщеннях з'являється неприємний запах, на стінах пліснява, руйнуються внутрішні конструкції приміщень. Наслідки таких підтоплень необхідно своєчасно виявляти та негайно усувати шляхом проведення ремонтних робіт.

Складовими частинами, які визначають незадовільний загально-технічний стан об'єктів нежитлового фонду, є:

стан внутрішньобудинкових мереж, через що значна кількість підвальних приміщень житлових будинків підтоплюється;

стан покрівель нежитлових будівель, з яких 60% потребують відновлення;

стан фасадів;

стан прибудинкових територій та споруд, які потребують оновлення та приведення в належний санітарно-технічний стан;

стан об'єктів незавершеного будівництва, більшість з яких знаходяться в аварійному стані та потребують або добудови та введення в експлуатацію або демонтажу.

Підвищення ефективності та надійності функціонування нежитлових об'єктів нерухомого майна комунальної власності міста Запоріжжя, забезпечить їх сталий розвиток для задоволення потреб суспільства, мешканців міста, суб'єктів господарювання, реалізації завдань та функцій територіальної громади міста в особі Запорізької міської ради.

Для вирішення вищезазначених проблем необхідні кошти бюджету, а також, можливо, залучення інвестицій на реалізацію даної Програми.

Забезпечення якісного та ефективного управління активами територіальної громади неможливе без здійснення контролю за використанням цих активів, які здійснюються у формі перевірок, оглядів, обстежень об'єктів комунальної власності (нерухомого майна у т.ч. земельних ділянок).

4. Обсяги та джерела фінансування Програми

Головним розпорядником бюджетних коштів на виконання заходів Програми є Департамент управління активами Запорізької міської ради.

Фінансування заходів Програми здійснюється за рахунок коштів бюджету Запорізької міської територіальної громади та інших джерел не заборонених чинним законодавством.

Обсяги фінансування викладені в додатку 1 до Програми протягом періоду дії Програми можуть бути скореговані на підставі відповідного рішення міської ради.

Загальний обсяг видатків бюджету міської територіальної громади на виконання Програми викладено в додатку 2 до Програми.

5. Очікуваний результат від реалізації Програми.

Результатом робіт з проведення інвентаризації земель комунальної власності Запорізької міської ради є технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель міста Запоріжжя, подальше використання якої забезпечить збільшення надходжень до бюджету Запорізької міської територіальної громади у вигляді плати за землю та дозволить забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, повне та своєчасне надходження плати за землю, контроль за використанням і охороною земель.

Збільшення в цілому надходжень від плати за землю передбачається саме за рахунок проведення інвентаризації земель міста Запоріжжя із внесенням до Державного земельного кадастру земельних ділянок (формування земельних ділянок), уточненням кодів цільового використання земельних ділянок, що, в свою чергу, дасть можливість висувати користувачам земельних ділянок, які на сьогодні ухиляються від плати за землю, юридично обґрунтовані вимоги та запроваджувати встановлені чинним законодавством механізми щодо стягнення плати за землю, в тому числі, стягнення у судовому порядку сум недоотриманих бюджетом доходів внаслідок бездокументарного користування земельними ділянками.

Очікувані результати функціонування нежитлових об'єктів нерухомого майна комунальної власності міста:

поліпшення якості нежитлових об'єктів нерухомого майна;

досягнення експлуатаційного придатного стану нежитлових об'єктів нерухомого майна;

поліпшення стану багатоквартирних житлових будинків, та привабливості

міста в цілому;

покращення рівня комфорту проживання мешканців міста, діяльності суб'єктів господарювання.

6. Координація та контроль за ходом виконання Програми

Виконання заходів Програми покладається на Департамент управління активами Запорізької міської ради.

Головний розпорядник коштів проводить аналіз та комплексну оцінку результатів виконання завдань та заходів Програми, цільового використання коштів і готує щорічні, і у разі потреби, проміжні звіти про хід виконання Програми.

Секретар міської ради

Регіна ХАРЧЕНКО

Додаток 1
до Програми раціонального використання,
охорони та інвентаризації активів
комунальної власності
Запорізької міської територіальної
громади на 2026-2028 роки

**Завдання і заходи з виконання
Програми раціонального використання, охорони та інвентаризації активів
комунальної власності Запорізької міської територіальної громади
на 2026-2028 роки
(найменування міської цільової програми)**

Найменування завдання	Найменування заходу	Головний розпорядник бюджетних коштів, виконавці	Джерела фінансування (бюджет Запорізької міської територіальної громади, державний, обласний бюджети, інші)	Прогнозні обсяги, тис. грн			
				всього	у тому числі за роками		
					2026	2027	2028
1	2	3	4	5	6	7	8
Заходи із забезпечення раціонального використання активів комунальної власності	Проведення інвентаризацій активів комунальної власності	Департамент управління активами	Бюджет Запорізької міської територіальної громади	2104,8	150,000	977,400	977,400
	Проведення незалежної оцінки активів комунальної	Департамент управління активами	Бюджет Запорізької міської	367,198	149,998	108,600	108,600

Продовження додатка 1

	власності		територіальної громади				
	Розроблення технічної документації активів комунальної власності	Департамент управління активами	Бюджет Запорізької міської територіальної громади	100,000	100,000	-	-
Разом за завданням 1				2571,998	399,998	1086,000	1086,000
Разом за програмою				2571,998	399,998	1086,000	1086,000

Секретар міської ради

Регіна ХАРЧЕНКО

Додаток 2
до Програми раціонального використання,
охорони та інвентаризації активів
комунальної власності
Запорізької міської територіальної
громади на 2026-2028 роки

**Орієнтовні обсяги та джерела фінансування
Програми раціонального використання, охорони та інвентаризації активів
комунальної власності Запорізької міської територіальної громади
на 2026-2028 роки
(найменування міської цільової програми)**

тис. грн				
	Обсяг фінансування, всього	За роками виконання		
		2026	2027	2028
Бюджет міської територіальної громади	2571,998	399,998	1086,000	1086,000
Державний бюджет				
Обласний бюджет				
Інші джерела				
Усього	2571,998	399,998	1086,000	1086,000

Секретар міської ради

Регіна ХАРЧЕНКО

Додаток 3
до Програми раціонального використання,
охорони та інвентаризації активів
комунальної власності
Запорізької міської територіальної
громади на 2026-2028 роки

Очікувані результати виконання
Програми раціонального використання, охорони та інвентаризації активів
комунальної власності Запорізької міської територіальної громади
на 2026-2028 роки
(найменування міської цільової програми)

Найменування завдання	Найменування показників виконання завдання	Одиниця виміру	Головний розпорядник бюджетних коштів, виконавець	Значення показників			
				всього	у тому числі за роками		
					2026	2027	2028
1	2	3	4	5	6	7	8
Проведення інвентаризацій активів комунальної власності	Площа земель, на яких проведено інвентаризацію	га	Департамент управління активами міської ради	39	3	18	18
Проведення незалежної оцінки активів комунальної власності	Земельні ділянки, на яких проведено експертну грошову оцінку	од.	Департамент управління активами міської ради	1	1	-	-
	Будівлі та нежитлові приміщення, на	од.	Департамент управління активами міської ради	17	7	5	5

	яких проведено незалежну оцінку						
Розроблення технічної документації	Площа земельних ділянок по яких розроблена технічна документація	га	Департамент управління активами міської ради	2	2	-	-

Секретар міської ради

Регіна ХАРЧЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Запорізької міської ради «Про затвердження Програми раціонального використання, охорони та інвентаризації активів комунальної власності Запорізької міської територіальної громади на 2026-2028 роки»

1. Обґрунтування необхідності прийняття проєкту рішення

Проєкт рішення «Про затвердження Програми раціонального використання, охорони та інвентаризації активів комунальної власності Запорізької міської територіальної громади на 2026-2028 роки» (далі – проєкт рішення) розроблено для реалізації функцій з управління та раціонального використання, охорони та інвентаризації активів комунальної власності Запорізької міської територіальної громади на 2026–2028 роки та порядок їх фінансування.

2. Мета прийняття проєкту рішення

Метою прийняття цього проєкту Програми є ефективне та раціональне управління активами комунальної власності міської ради для задоволення потреб мешканців громади, юридичних та інших осіб, які на законних підставах перебувають та/або здійснюють свою діяльність у місті Запоріжжя, а також прогнозоване, стабільне наповнення дохідної частини місцевого бюджету.

3. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення

Проєктом рішення передбачається фінансування на 2026 рік в сумі 399,998 тис. грн за завданням «Заходи із забезпечення раціонального використання активів комунальної власності», а саме:

проведення інвентаризації 3 га земель міста на суму 150,000 тис. грн;

проведення незалежної оцінки земельної ділянки міста на суму 48,000 тис. грн;

проведення незалежної оцінки 7 будівель та нежитлових приміщень комунальної власності міста на суму 101,998 тис. грн;

розроблення технічної документації 2 га земельних ділянок міста на суму 100,000 тис. грн.

4. Нормативно-правова база в даній сфері правового регулювання

Проєкт Програми розроблено відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Про приватизацію державного і комунального майна», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», постанови Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 «Про затвердження порядку інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Фінансування заходів Програми здійснюється за рахунок коштів бюджету Запорізької міської територіальної громади та інших джерел не заборонених чинним законодавством.

6. Прогноз результатів

Результатом робіт з проведення інвентаризації земель комунальної власності Запорізької міської ради є технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель міста Запоріжжя, подальше використання якої забезпечить збільшення надходжень до бюджету Запорізької міської територіальної громади у вигляді плати за землю та дозволить забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, повне та своєчасне надходження плати за землю, контроль за використанням і охороною земель.

Збільшення в цілому надходжень від плати за землю передбачається саме за рахунок проведення інвентаризації земель міста Запоріжжя із внесенням до Державного земельного кадастру земельних ділянок (формування земельних ділянок), уточненням кодів цільового використання земельних ділянок, що, в свою чергу, дасть можливість висувати користувачам земельних ділянок, які на сьогодні ухиляються від плати за землю, юридично обґрунтовані вимоги та запроваджувати встановлені чинним законодавством механізми щодо стягнення плати за землю, в тому числі, стягнення у судовому порядку сум недоотриманих бюджетом доходів внаслідок бездокументарного користування земельними ділянками.

Очікувані результати функціонування нежитлових об'єктів нерухомого майна комунальної власності міста:

поліпшення якості нежитлових об'єктів нерухомого майна;

досягнення експлуатаційного придатного стану нежитлових об'єктів нерухомого майна;

поліпшення стану багатоквартирних житлових будинків, та привабливості міста в цілому;

покращення рівня комфорту проживання мешканців міста, діяльності суб'єктів господарювання.

Директор Департаменту
управління активами
Запорізької міської ради

Дмитро САГАНОВИЧ