



ЗАПОРІЗЬКА МІСЬКА РАДА

восьмого скликання

тридцять четверта сесія

Р І Ш Е Н Н Я

17.12.2025

м. Запоріжжя

№ 36

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

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення міської ради

17.12.2025 № 36

**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, законів України «Про землеустрій», «Про приватизацію державного і комунального майна», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», «Про благоустрій населених пунктів», «Про державну допомогу суб'єктам господарювання», 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, має забезпечити виконання статутних завдань комунальних підприємств, більш ефективного використання майна, що належить територіальній громаді Запорізької міської ради.

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 таких 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 ефективно 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.

7. Оновлення матеріально-технічної бази, основних засобів комунальних підприємства, які належать до власності територіальної громади.

8. Оптимізація витрат, економне та раціональне використання енергетичних ресурсів.

9. Покращення матеріально-технічного забезпечення Департаменту управління активами Запорізької міської ради шляхом придбання обладнання та предметів довгострокового користування.

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.

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 (виготовлення 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.

Наразі 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 багатопверхових 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 зазначених вище проблем необхідні кошти бюджету, а також, можливо, залучення інвестицій на реалізацію цієї 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).

Для забезпечення виконання завдань, покладених на Департамент управління активами Запорізької міської ради та статутних завдань

комунальних підприємств, існує потреба залучення фінансування, яке сприятиме оновленню матеріально-технічної бази та більш ефективному використанню майна що належить територіальній громаді міста Запоріжжя.

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 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 бездокументального 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 з підготовки приватизації об'єктів права комунальної власності | Проведення незалежної оцінки майна | Департамент управління активами | Бюджет Запорізької міської територіальної громади | 319,198 | 101,998 | 108,600 | 108,600 |

Продовження Додатка 1

| | | | | | | | | |
|--|--|---|---|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Разом за завданням 1 | | | | | 319,198 | 101,998 | 108,600 | 108,600 |
| Заходи з управління земельними ресурсами міста | Виготовлення документації з землеустрою | Департамент управління активами | Бюджет Запорізької міської територіальної громади | | 2204,800 | 250,000 | 977,400 | 977,400 |
| | Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок | | | | | | | |
| Разом за завданням 2 | | | | | 2252,800 | 298,000 | 977,400 | 977,400 |
| Внески до статутного капіталу суб'єктів господарювання | Придбання техніки та устаткування для комунальних підприємств | Департамент управління активами, Комунальне підприємство «ГРАДПРОЕКТ» | Бюджет Запорізької міської територіальної громади | | 4099,300 | 4099,300 | | |
| | | | | | | | | |
| Разом за завданням 3 | | | | | 4099,300 | 4099,300 | | |
| Покращення матеріально-технічної бази Департаменту | Придбання обладнання та предметів довгострокового користування | Департамент управління активами | Бюджет Запорізької міської територіальної громади | | 246,000 | 246,000 | | |
| | | | | | | | | |
| Разом за завданням 4 | | | | | 246,000 | 246,000 | | |
| Разом за програмою | | | | | 6917,298 | 4745,298 | 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)**

| | Обсяг фінансування, всього | За роками виконання | | | тис. грн |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|----------|
| | | 2026 | 2027 | 2028 | |
| Бюджет міської територіальної громади | 6917,298 | 4745,298 | 1086,000 | 1086,000 | |
| Державний бюджет | | | | | |
| Обласний бюджет | | | | | |
| Інші джерела | | | | | |
| Усього | 6917,298 | 4745,298 | 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 |
| Заходи з підготовки приватизації об'єктів права комунальної власності | Об'єкти майна, по яких проведено незалежну оцінку | од. | Департамент управління активами міської ради | 17 | 7 | 5 | 5 |
| Заходи з управління земельними ресурсами міста | Площа земельних ділянок, по яких виготовлено документацію з землеустрою | га | Департамент управління активами міської ради | 41 | 5 | 18 | 18 |
| | Земельні ділянки, по яких проведена | од. | Департамент управління активами міської ради | 1 | 1 | | |

| | | | | | | | | |
|--|---|--------------|---|-----|-----|--|--|--|
| | експертна грошова оцінка | | | | | | | |
| Внески до статутного капіталу суб'єктів господарювання | Кількість комунальних підприємств, яким буде придбано техніку та устаткування | підприємство | Департамент управління активами, Комунальне підприємство «ГРАДПРОЕКТ» | 1 | 1 | | | |
| Покращення матеріально-технічної бази Департаменту | Відсоток забезпеченості необхідним обладнанням та предметами довгострокового користування | відсоток | Департамент управління активами міської ради | 100 | 100 | | | |

Секретар міської ради

Регіна ХАРЧЕНКО