

# КРИВОРІЗЬКА МІСЬКА РАДА

## VIII СКЛИКАННЯ

### ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН, МІСТОБУДУВАННЯ, КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ МІСТА

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

*протокол постійної комісії  
від 29.01.2025 №61*

#### **ЗВІТ**

*про роботу постійної комісії з питань земельних відносин,  
містобудування, комунальної власності міста у 2024 році*

До складу постійної комісії міської ради з питань земельних відносин, містобудування, комунальної власності міста (надалі - постійна комісія) входить: голова постійної комісії - Куліковська Ольга Євгенівна, заступник голови постійної комісії - Цепкова Ірина Вікторівна, секретар комісії - Фіщенко Ярослав Олександрович, члени комісії - Трач Максим Вікторович, Фартушний Ігор Іванович, Шапаренко Володимир Олегович.

Постійна комісія у своїй діяльності керується Конституцією України, Земельним Кодексом України, законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про статус депутатів місцевих рад», Регламентом Криворізької міської ради, Положенням про постійні комісії Криворізької міської ради, іншими діючими нормами земельного законодавства.

Функціональна спрямованість роботи постійної комісії: розглядати проекти рішень міської ради, винесені на сесії міської ради; звернення громадян та суб'єктів господарювання щодо продажу земельних ділянок, їх оренди, надання у власність; надавати відповідні рекомендації; вивчати питання містобудування, проекти правил забудови міста, унесення змін і доповнень до них; аналізувати питання відчуження комунального майна, прийняття об'єктів до комунальної власності, створення, ліквідації або реорганізації підприємств, установ, організацій комунальної власності; розглядати програми приватизації, переліку об'єктів комунальної власності, що не підлягають приватизації; інші питання в межах повноважень, визначених Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

За звітний період члени постійної комісії взяли участь у 19 профільних засіданнях, 13 спільних засіданнях постійних комісій, 13 пленарних засіданнях, на яких розглянуто 947 проектів рішень, що виносилися на розгляд міської ради, у тому числі з питань: земельних відносин, містобудування - 516, комунальної власності міста - 140, ухвалено 14 висновків, надано 11 рекоме-

ндацій. Загальний відсоток присутності членів постійної комісії на засіданнях постійної комісії та пленарних засіданнях склав 94% (за винятком депутата міської ради Трач М.В, який перебуває в лавах ЗСУ).

У зв'язку з російським повномасштабним вторгненням на територію України, введенням воєнного стану на території держави засідання постійних комісій проводилися в закритому режимі. У засіданнях постійної комісії брали участь члени комісії, депутати міської ради, посадові особи виконкому міської ради та районних у місті рад, голови правлінь гаражних кооперативів, які були запрошені для розгляду їх звернень.

Одним із пріоритетних напрямів роботи комісії у звітному періоді була реалізація міської політики у сферах містобудування та земельних відносин, спрямованої на здійснення містобудівних заходів, пов'язаних із розв'язанням поточних і перспективних завдань розвитку міста в комплексі з організацією та здійсненням землеустрою на території міста відповідно до чинного законодавства України.

Постійна комісія попередньо вивчала та розглядала проекти рішень, що стосуються урегулювання містобудівних та земельних відносин між громадянами, суб'єктами господарювання та міською радою, як розпорядником земель комунальної власності, а саме щодо:

- затвердження містобудівної документації;
- затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- надання земельних ділянок у власність чи користування;
- укладання нових та поновлення діючих договорів оренди земельних ділянок;
- надання згоди на нове будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомого майна на орендованих земельних ділянках;
- поділу і об'єднання земельних ділянок;
- повернення земельних ділянок з користування;
- безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадян;
- погодження використання земельних ділянок комунальної власності для цілей будівництва й розміщення когенераційного обладнання малої та середньої потужності, блочно-модульних котелень тощо;
- продажу земельних ділянок.

Ці питання стосувалися 2458 громадян і суб'єктів господарювання міста. Для вирішення питань стосовно планування та забудови земельних ділянок розглянуто 322 звернення.

За результатами розгляду цих звернень комісією опрацьовано та рекомендовано винести на розгляд міської ради 352 відповідних проекти рішень, у тому числі 133 – з питань містобудівної діяльності.

Протягом року всі питання в сфері містобудівної діяльності та земельних відносин своєчасно опрацьовувалися на засіданнях комісії. Як результат, пропозиції постійної комісії були враховані депутатським корпусом та підтримані на пленарних засіданнях ради.

Для виконання питань урегулювання земельних та містобудівних відносин, спрямованих на вирішення питань розвитку міста, координацію дія-

льності суб'єктів господарювання при забудові міста, на засіданнях постійної комісії розглянуто відповідні проекти рішень, за результатами розгляду яких на пленарних засіданнях міської ради:

- надано 2 погодження на розроблення містобудівної документації (детальних планів територій)
- затверджено детальний план території, обмеженої червоними лініями вул. Віталія Матусевича, пр-ту Металургів та суміжними земельними ділянками у Металургійному районі;
- надано 113 дозволів на розроблення проектів відведення земельних ділянок під існуючими об'єктами нерухомого майна;
- надано 111 дозволів на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для розміщення об'єктів електричних мереж;
- надано 10 дозволів на використання земель комунальної власності на період виконання будівельно-монтажних робіт для будівництва кабельних ліній електропередача напругою до 150 кВ;
- 10 суб'єктам господарювання надано згоду на нове будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомого майна на орендованих ними земельних ділянках відповідно до ст.25 Закону України «Про оренду землі»;
- поновлено термін дії 383 договорів оренди землі, сервітуту – 68;
- передано у власність 1003 земельні ділянки громадянам – власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд);
- ухвалено 8 рішень щодо укладання договорів суперфіцію на будівництво автономних систем опалення та захисних споруд цивільного і протирадіаційного захисту для закладів освіти та охорони здоров'я міста;
- з метою створення умов для підтримки соціально незахищених категорій дітей та інтеграції їх до соціуму через сімейні форми виховання затверджена відповідна землевпорядна документація та надано службі у справах дітей виконкому Криворізької міської ради в постійне користування земельні ділянки комунальної власності площами 0,1200 га для будівництва та обслуговування житла для створення дитячих будинків сімейного типу за наступними адресами: вул. Ковельська, у районі будинків 1–7, Тернівський район; вул. Георгія Нарбута, у районі будинків 24–26, Металургійний район; вул. Мотронівська, у районі будинків 7–13, Інгулецький район;
- для нейтралізації загроз енергетичній безпеці, посилення стійкості функціонування енергетичної системи, сприяння розвитку сучасних розподілених енергоресурсів, відновлюваних джерел та інших технологій, які не лише зменшують втрати енергії та шкідливі викиди, а й можуть збалансувати споживання енергії на рівні територіальної громади й забезпечити посилення стійкості, гнучкості і децентралізації енергосистеми Криворізької міської територіальної громади ухвалено 4 проекти рішень щодо погодження Комунальному підприємству теплових мереж «Криворіжтепломережа», ТОВ «УКРПАЛЕТ ЕНЕРДЖИ», Криворізькій філії ТОВ «ГАЗОРОЗПОДІЛЬНІ МЕРЕЖІ УКРАЇНИ», Комунальному підприємству «Кривбастеплоенерго» Криворізької міської ради використання земельних ділянок комунальної власності для цілей будівництва й розміщення



когенераційного обладнання малої та середньої потужності, блочно-модульних котелень; реконструкції з використанням газопоршневих та газотурбінних установок теплоелектроцентралей для створення високоманеврових потужностей.

Одним із джерел поповнення місцевого бюджету є продаж земельних ділянок комунальної власності міста фізичним та юридичним особам шляхом викупу таких ділянок, якщо на них розташовані об'єкти нерухомого майна, що є їх власністю.

У 2024 році розглянуто і прийнято рішення щодо продажу 1 земельної ділянки площею 0,0275 га шляхом викупу на суму 356,00 тис. грн, а також опрацьовано матеріали відносно 1 суб'єкта господарювання щодо надання згоди на продаж 1 земельної ділянки площею 0,0031 га.

Існує значна потреба в активізації первинного ринку земель у місті Кривому Розі, що сприятиме наповненню бюджету Криворізької міської територіальної громади, стимулюватиме економічну активність, забезпечуватиме потреби підприємств, установ, організацій у земельних ресурсах.

На виконання міської Програми розвитку земельних відносин у м. Кривому Розі на 2016-2026 роки, з метою використання земель комунальної власності в інтересах Криворізької міської територіальної громади, забезпечення розвитку ринку земель міста на засіданнях постійних комісій були розглянуті проекти рішень щодо затвердження розробленої в установленому законодавством порядку документації із землеустрою, а саме проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що формувалися шляхом поділу, об'єднання з метою їх продажу на земельних торгах:

- площами 0,4986 га та 0,9259 га на вул. Старовокзальній, площею 4,1560 га на вул. Фланговій у Центрально-Міському районі; площею 0,2645 га на вул. Андрія Божка в Тернівському районі за видом цільового призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

- площею 0,5000 га на вул. Фланговій у Центрально-Міському районі за видом цільового призначення – для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу.

Керуючись Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», проведені заходи з відстеження результативності регуляторного акта – рішення міської ради від 28.12.2012 №1661 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки 5 населених пунктів, підпорядкованих Криворізькій міській раді». Звіт про відстеження результативності зазначеного рішення міської ради розглянуто та підписано постійною комісією.

В цілому під час розгляду питань постійна комісія основну увагу приділяла:

- відповідності проектів рішень міської ради, що виносилися на розгляд, вимогам чинного законодавства України у сферах містобудування, архітектури та земельних відносин;

- розміщенню об'єктів житлової та громадської забудови, об'єктів житлово-комунального, промислового, транспортного, іншого призначення від-

повідно до затвердженої у встановленому законодавством порядку містобудівної документації;

- раціональному використанню земельного ресурсу як одного з основних чинників фінансового підґрунтя місцевого самоврядування;
- передбаченню заходів щодо максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом при здійсненні містобудівної діяльності;
- пошуку шляхів максимального сприяння громадянам та суб'єктам господарювання у вирішенні нагальних питань землекористування та містобудування.

Майно комунальної власності формує основу місцевого самоврядування.

За результатами останньої щорічної інвентаризації станом на 01.10.2023 вартість комунального майна Криворізької міської територіальної громади, що перебуває на власних балансах комунальних підприємств, закладів і установ, органів місцевого самоврядування становила 46,47 млрд. грн, у тому числі:

- об'єкти житлового та нежитлового фондів – 28,45 млрд. грн, або 61,22%;
- інші об'єкти нерухомості та основні засоби (земельні ділянки, зелені насадження, рухоме майно) – 17,64 млрд. грн, або 37,96%;
- об'єкти незавершеного будівництва – 0,38 млрд. грн, або 0,82%.

Незважаючи на введення в Україні воєнного стану, протягом року продовжувалась робота в напрямку збільшення вартості комунального майна Криворізької міської територіальної громади шляхом прийняття до комунальної власності міста об'єктів житлового фонду, благоустрою, соціальної й інженерної інфраструктури, транспортних засобів державної та інших форм власності.

За пропозицією постійної комісії та галузевих органів управління міською радою у 2024 році ухвалено 17 рішень про згоду на безоплатне прийняття до комунальної власності Криворізької міської територіальної громади об'єктів права державної та інших форм власності (об'єктів соціальної інфраструктури, окремого медичного обладнання для потреб комунальних підприємств охорони здоров'я, установ та ін.), а також 5 квартир відумерлої спадщини, з метою їх подальшого розподілення виконкомом районних у місті рад особам, які потребують поліпшення житлових умов.

У 2024 році вжито заходів щодо взяття на облік як безхазяйного нерухомого майна 3 об'єкти нерухомості.

Протягом року постійною комісією розглядалися важливі питання, спрямовані на забезпечення ефективності управління майном Криворізької міської територіальної громади, його збереження й доцільного використання в умовах правового режиму воєнного стану.

Так, протягом 2024 року продовжено дію рішення №1607 «Про внесення змін до рішення міської ради від 25.03.2022 №1273 «Про урегулювання деяких питань оренди», яке було ухвалено 23.12.2022 міською радою з метою підтримки ділової активності орендарів комунального майна. Відповідно до цього рішення орендарям, крім суб'єктів господарювання великого підприємства та орендарів, річну орендну плату для яких встановлено в розмірі 1

грн, встановлено орендну плату за користування нерухомим майном в розмірі 50% розміру орендної плати (крім плати за земельні ділянки), встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації). Пільга за 2024 рік склала понад 10 000,00 тис. грн.

Такий крок безперечно має позитивний ефект, оскільки суб'єкти господарювання, які здійснюють свій бізнес у приміщеннях комунальної власності та отримують відповідні пільги з оплати оренди, мають змогу адаптуватися під умови воєнного часу та продовжити здійснювати господарську діяльність.

Також, у 2024 році було продовжено проведення заходів з передачі в орендне користування органам місцевого самоврядування, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам, що повністю фінансуються за рахунок бюджету територіальних громад, які знаходяться під окупацією або частково звільнених від окупації для організації їх діяльності на період дії воєнного стану згідно з рішенням Криворізької міської ради від 27.05.2022 №1317 «Про врегулювання деяких питань розрахунку орендної плати за комунальне майно Криворізької міської територіальної громади». Цим рішенням встановлено річну оренду плату за оренду нерухомого майна цим орендарям в розмірі 1 гривні.

Станом на 27.12.2024 року надходження до міського бюджету від орендної плати за користування комунальним майном склали 6 591,1 тис. грн. при планових показниках 6 000,0 тис. грн., тобто 109,9 % до доведеного плану.

З метою забезпечення ефективного використання майна територіальної громади міста Кривого Рогу, наповнення бюджету Криворізької міської територіальної громади, за підтримки постійної комісії, постійно здійснюються заходи щодо упорядкування відносин, пов'язаних з орендою комунального майна, саме платою за землю, на якій розташовані об'єкти оренди, а саме – укладаються та переукладаються договори про відшкодування земельного податку. Станом на 27.12.2024 діє 321 договір про відшкодування земельного податку. До бюджетів районів міста від відшкодування земельного податку перераховано 1 536,5 тис. грн.

Важливим напрямом роботи постійної комісії є забезпечення прозорості розгляду питань приватизації комунального майна Криворізької міської територіальної громади.

На засіданнях комісії було розглянуто проекти рішень міської ради про затвердження переліків об'єктів, що підлягали приватизації у 2024 році та за якими продовжується термін приватизації, а також інші рішення щодо приватизації об'єктів нерухомості.

До зазначених переліків було включено 68 об'єктів комунальної власності міста, приватизація яких здійснювалась з дотриманням чинного законодавства України, яке в умовах воєнного стану зазнало суттєвих змін.

Члени постійної комісії приймали безпосередню участь в роботі аукціонної комісії, яка затверджувала умови продажу об'єктів.

Керуючись даними рішеннями міської ради, за результатами проведених заходів у 2024 році було укладено 27 договорів купівлі-продажу об'єктів кому-



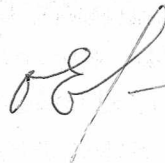
нальної власності. Загальна площа приватизованих об'єктів склала 3 663,3 кв. м. По іншим об'єктам робота з приватизації триває.

Слід відзначити, що у зв'язку з агресією російської федерації, введенням воєнного стану, неодноразовими обстрілами міста та існуючими ризиками – інвестиційна привабливість об'єктів комерційної нерухомості у місті знизилась, та незважаючи на це у результаті приватизації об'єктів нерухомого майна фактичні надходження коштів до міського бюджету станом на 27.12.2024 від відчуження майна, що перебуває в комунальній власності міста, склали 23 110,7 тис. грн. без ПДВ, або 148,1 % від доведеного річного плану (15 600,0 тис. грн).

Члени постійної комісії плідно працюють у комісіях, комітетах, робочих групах, утворених рішеннями міської ради та її виконкому, розпорядженнями міського голови, що розглядають питання Стратегічного планування розвитку міста; роботи аукціонних комісій для продажу об'єктів комунальної власності м. Кривого Рогу; розгляду заяв учасників антитерористичної операції, членів їх сімей, членів сімей загиблих під час участі в антитерористичній операції з питання отримання земельних ділянок у власність для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд; приймання та передачі рекультивованих земель підприємствами, організаціями і установами; технічної ради; перевірки фактів, викладених у зверненнях органів прокуратури, у сфері земельних відносин; з визначення виконавця, відповідального за реалізацію процедур, установлених Положенням про тимчасове користування окремими елементами благоустрою комунальної власності та їх частинами при розміщенні тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності на територіях адміністративних районів м. Кривого Рогу; з проведення конкурсу проєктів місцевого розвитку «Громадський бюджет»; розвитку міжнародного співробітництва та залучення інвестицій для відновлення і реконструкції; розгляду клопотань орендарів комунального майна щодо здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна Криворізької міської територіальної громади з метою подальшої приватизації шляхом викупу об'єктів нерухомості; відведення секторів для почесних поховань загиблих військовослужбовців, учасників антитерористичної операції на сході України й операції об'єднаних сил у Донецькій і Луганській областях на кладовищах «Центральне», «Всебратське», «Веселі Терни», «Північного ГЗК», «Ново-Краматорівка» міста Кривого Рогу.

У цілому постійна комісія працювала злагоджено, оперативно й ефективно. Це дало можливість забезпечити ухвалення продуманих й обґрунтованих рішень міської ради, пов'язаних із ефективним управлінням, розпорядженням та користуванням об'єктами комунальної власності територіальної громади міста Кривого Рогу, зі здійсненням пріоритетних заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищенням інвестиційної привабливості землекористування.

Голова постійної комісії



Ольга КУЛІКОВСЬКА