

З В І Т
про роботу Департаменту комунальних ресурсів
Івано-Франківської міської ради
за період з 01.12.2019 по 15.11.2020 року

Протягом звітного періоду Департамент здійснював свою діяльність відповідно до затвердженого плану роботи та Положення про Департамент.

Діяльність у сфері управління землями
Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади

Станом на 16.11.2020 року на обліку перебуває 908 діючих договорів оренди землі на території м. Івано-Франківська, загальною площею 244,2650 га на суму 50,66 млн. грн. річної орендної плати, а також 69 договорів оренди землі на території старостинських округів загальною площею 317,06 га на суму 1,1 млн. грн. річної орендної плати.

Протягом звітного періоду Департаментом підготовлено 101 проєкт договору оренди землі та 46 додаткових угод до договорів оренди, які були передані орендарям для подальшої реєстрації.

З метою забезпечення надходжень до міського бюджету від продажу землі протягом звітного періоду було укладено 19 договорів купівлі-продажу земельних ділянок комунальної власності міста на суму 6,839 млн. грн.

Також за звітний період відбулося 4 засідання узгоджувальної комісії виконавчого комітету міської ради по розгляду земельних спорів, на яких розглянуто 57 питань.

З метою зменшення податкового навантаження на мешканців Івано-Франківської міської територіальної громади, які не здійснюють підприємницьку діяльність, рішенням міської ради від 03.07.2020 року зменшено ставки податку для земель з цільовим призначенням: 01.05 Для індивідуального садівництва, 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) та 07.03 Для індивідуального дачного будівництва.

Варто зазначити, що одним із пріоритетних напрямків діяльності Департаменту у сфері управління землями, є підготовка проєктів рішень міської ради щодо передачі (оформлення) прав власності (користування) земельними ділянками Івано-Франківської міської територіальної громади.

Так, протягом звітнього періоду Департаментом опрацьовано 1729 звернень від фізичних та юридичних осіб, що надійшли через ЦНАП. Для прикладу, за весь 2019 рік Департаментом було опрацьовано 1409 звернень від фізичних та юридичних осіб.



Окремо слід звернути увагу на передачу відповідно до рішення Івано-Франківської міської ради від 22.05.2020 року № 149-40 в постійне користування громадській організації "Асоціація сприяння фізичній реабілітації осіб з інвалідністю "Звитяга Нескорених" двох земельних ділянок з метою будівництва та експлуатації спортивного комплексу в м. Івано-Франківську.

В перспективі після завершення будівництва спортивного комплексу громадська організація повинна передати безоплатно у власність Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади відкритий майданчик для ігрових видів спорту.

Забезпечення земельними ділянками учасників АТО та членів їх сімей.

Протягом звітнього періоду надано дозволи на складання проєктів землеустрою щодо відведення 23 земельних ділянок, а саме:

- 3 учасникам АТО для ведення особистого селянського господарства;
- 4 членам сімей загиблих (померлих) учасників АТО та 3 учасникам АТО для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

- 4 членам сімей загиблих (померлих) учасників АТО та 7 учасникам АТО для будівництва індивідуальних гаражів;

- 2 учасникам АТО для індивідуального садівництва.

Крім цього, затверджено проекти землеустрою та передано у власність 9 земельних ділянок, а саме:

- 1 учаснику АТО для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

- 1 члену сім'ї загиблого (померлого) учасника АТО та 3 учасникам АТО для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

- 1 члену сім'ї загиблого (померлого) учасника АТО та 3 учасникам АТО для будівництва індивідуальних гаражів.

Також протягом звітного періоду громадській організації «Івано-Франківська обласна спілка учасників та інвалідів АТО» надано дозвіл на складання проектів землеустрою щодо відведення 4 земельних ділянок загальною площею 1,65 га, а також затверджено проєкт землеустрою щодо відведення однієї земельної ділянки та передано в постійне користування 5 земельних ділянок загальною площею 2,39 га. для будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових будинків для учасників АТО.

Проведення земельних торгів (аукціонів)

З метою ефективного та раціонального використання земель комунальної власності, а також забезпечення надходження коштів до міського бюджету, Департаментом постійно проводяться роботи по підготовці та проведенню земельних торгів, в тому числі виявлення потенційно-привабливих земельних ділянок для їх продажу на земельних аукціонах.

З цією метою на засіданнях відповідної робочої групи по визначенню земельних ділянок, які можуть бути запропоновані як лоти для продажу на торгах, було розглянуто пропозиції по 15 земельних ділянках, з яких для формування лотів на торги затверджено міською радою 6 земельних ділянок.

Також протягом звітного періоду комісією з конкурсного відбору виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель, та виконавця земельних торгів проведено відбір виконавців послуг із землевпорядних робіт, а саме:

- оцінки 8 земельних ділянок для продажу власникам нерухомого майна, яке розташоване на цих земельних ділянках;

- розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель по 5 об'єктах;

- робіт із землеустрою щодо поділу 2 земельних ділянок;

- робіт із землеустрою щодо виготовлення документації по 6 земельних ділянках.

Також варто зазначити, що 11 лютого 2020 року відбулися торги з продажу права власності на земельну ділянку на вул. Галицька, біля 142 б, кадастровий номер – 2610100000:01:006:0006.

На торгах було успішно продано земельну ділянку, площею 0,0200 га, цільове призначення 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Вартість, за якою реалізовано земельну ділянку, у 4,8 рази перевищила стартову ціну продажу лота та становить 597 224,15 грн.

Діяльність у сфері самоврядного контролю за використанням земель та комунального майна Івано-Франківської міської територіальної громади

Завдяки здійсненим заходам самоврядного контролю за використанням земель міста на рахунок міського бюджету сплачено кошти у розмірі 1 245 528,16 грн.

Крім того, з метою приведення у відповідність до чинного законодавства процесів використання земельних ділянок комунальної власності без правовстановлюючих документів, а також з метою забезпечення надходження до міського бюджету коштів за використання таких земельних ділянок без правовстановлюючих документів Департаментом було здійснено ряд заходів, зокрема:

- здійснено обстеження 100 земельних ділянок;
- підготовлено 53 повідомлення юридичним та фізичним особам - землекористувачам про проведення обстежень земельних ділянок;
- за результатами обстежень складено 77 актів обстеження;
- підготовлено та направлено клопотання 57 землекористувачам щодо усунення виявлених порушень обстежених земельних ділянок;
- підготовлено та направлено землекористувачам 34 претензії щодо добровільної сплати суми безпідставно збережених коштів за використання земельних ділянок комунальної форми власності на території м. Івано-Франківська на загальну суму 4 591 073,77 грн.;
- по 15 земельних ділянках матеріали скеровано в Департамент правової політики для подачі позовів до суду про стягнення безпідставно збережених коштів за використання земельних ділянок комунальної форми власності на території м. Івано-Франківська на загальну суму 1 898 188,31 грн.;
- по 1 земельній ділянці матеріали скеровано до Івано-Франківської місцевої прокуратури для подачі позову до суду про стягнення безпідставно збережених коштів за використання земельною ділянкою комунальної форми власності на території м. Івано-Франківська на загальну суму 1 882 598,17 грн.

Крім цього, при здійсненні контролю за належним виконанням умов договорів користування комунальним майном підготовлено та направлено:

- 31 лист та претензії про неналежне виконання умов договорів оренди на загальну суму 2 251 380,1 грн.;

- 3 виконавчі документи в органи державної виконавчої служби на загальну суму 141 822,18 грн.;
- матеріали по 2 орендарях на загальну суму 110 165,56 грн. направлено у Департамент правової політики для звернення до Господарського суду з позовними заявами;
- проведено 21 перевірку дотримання умов договорів купівлі-продажу комунального майна, за результатами яких складено 21 акт перевірки на загальну суму 29 089 891,39 грн.

Також зазначаємо, що з метою підтримки суб'єктів господарювання, які орендують комунальне майно Івано-Франківської міської територіальної громади, відповідно до п. 4 рішення Івано-Франківської міської ради від 22.04.2020 року №88-39 «Про заходи підтримки орендарів комунального майна в зв'язку з встановленням карантину та обмежувальних заходів» в період з 12.03.2020 року по 12.11.2020 року було припинено проведення заходів претензійно-позовної роботи зі стягнення заборгованості з орендної плати, яка ведеться в досудовому порядку, по діючих договорах оренди комунального нерухомого майна.

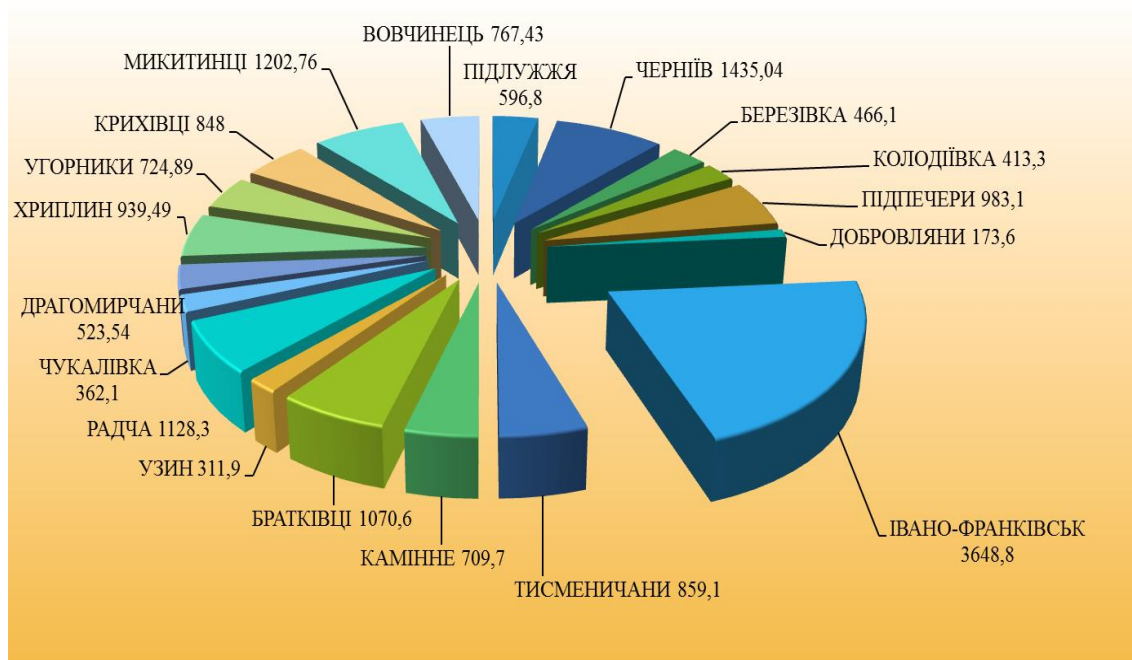
Крім цього, вказаним рішенням Івано-Франківської міської ради деяких орендарів об'єктів комунального нерухомого майна звільнено від сплати орендної плати на період дії карантину, установленого Кабінетом Міністрів України, на загальну суму близько 550,0 тис. грн.

Одночасно повідомляємо, що Департамент комунальних ресурсів в телефонному режимі з усіма орендарями постійно проводить інформаційну та роз'яснювальну роботу по питанню сплати орендних платежів та виконанні інших умов договорів оренди комунального майна.

Здійснення розрахунково-аналітичної роботи.

Згідно розпорядження Кабінету міністрів України від 12.06.2020 року № 714-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Івано-Франківської області» до складу Івано-Франківської територіальної громади увійшли 19 територіальних громад (населених пунктів).

Площа населених пунктів, які увійшли до складу Івано-Франківської територіальної громади, га



Таким чином, за рахунок приєднання 18 населених пунктів до м. Івано-Франківська площа земель Івано-Франківської територіальної громади, без урахування земель за межами населених пунктів, становить 17 164,55 га проти площі м. Івано-Франківська 3 648,80 га.

При цьому варто зазначити, що нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, що приєдналися до м. Івано-Франківська, невисока та потребує оновлення.

З цією метою 22.05.2020 року прийнято рішення міської ради щодо надання дозволу на виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села Підлужжя. Наразі Департаментом здійснюються заходи організаційного характеру з метою відбору виконавця робіт щодо вказаної документації із землеустрою.

Інформація щодо показників нормативної грошової оцінки земель 19 населених пунктів Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади станом на 01.10.2020 року*						
№ п/п	НАЗВА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	РІК ОСТАНЬОГО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	ДАТА ТА НОМЕР РІШЕННЯ ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ		ПЛОЩА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЗГІДНО ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ, га	СЕРЕДНЯ (БАЗОВА) ВАРТІСТЬ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЗЕМЕЛЬ, грн/кв. м
			ДАТА	НОМЕР		
1	ПИСМЕНИЧАНИ	2004	20.01.2005	№ 177	859,10	10,75
2	КАМІННЕ	2013	07.02.2014	б/н	709,70	19,34
3	БРАТКІВЦІ	2013	29.12.2013	№81	1070,60	27,68
4	БЕРЕЗІВКА	2013	30.06.2013	№3-2-24/2013	466,10	29,63
5	ДОБРОВЛЯНИ	2014	05.12.2014	205/20-2014	173,60	30,64
6	КОЛОДІВКА	2014	18.12.2014	№285	413,30	32,16
7	ЛУЗИН	2016	12.05.2016	№3-2-1/2016	311,90	32,87
8	РАДЧА	2014	23.01.2015	б/н	1128,30	34,25
9	ПІДПЕЧЕРИ	2014	02.04.2015	б/н	983,10	40,63
10	ПІДЛУЖКА	2015	14.07.2015	№824-26/2015	596,80	45,85
11	ЧУКАЛІВКА	2015	08.07.2015	№31-6/2015	362,10	46,57
12	ПРАГОМИРЧАНИ	2016	07.06.2016	№173/07/2016	523,54	60,06
13	ХРИПЛИН	2015	10.07.2015	№1-29/2015	939,49	81,22
14	УГОРНИКИ	2015	26.06.2015	б/н	724,89	105,89
15	КРИЖІВЦІ	2015	26.06.2015	б/н	848,00	107,16
16	МИКИТИНЦІ	2014	14.08.2014	№ 115-35/2014	1202,76	111,83
17	ВОВЧИНЕЦЬ	2015	18.06.2015	б/н	767,43	114,88
18	ЧЕРНІВ	2019	15.07.2019	№ 7-20/2019	1435,04	136,25
19	ІВАНО-ФРАНКІВСЬК	2016	08.07.2016	№215-6	3648,80	233,25
	Всього:				17164,55	

* Показники нормативної грошової оцінки земель населених пунктів наведено відповідно до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджені відповідними сільськими, селищними, міськими радами згідно із статтею 23 Закону України "Про оцінку земель" (за інформацією територіальних органів Держгеокадастру).

Діяльність у сфері управління комунальним майном Івано-Франківської міської територіальної громади

Впродовж звітнього періоду (з 01.12.2019 року по 15.11.2020 року) Департаментом комунальних ресурсів:

- підготовлено 82 рішення виконавчого комітету міської ради та 65 рішень міської ради, які стосуються питань оренди та приватизації комунального майна;
- проведено 20 засідань конкурсної комісії з відбору оцінювачів на право проведення оцінки об'єктів комунальної власності територіальної громади міста.

Інформація про проведення конкурсів з відбору оцінювачів розміщувалась на офіційній веб-сторінці міської ради, в газеті «Західний кур'єр» та офіційному сайті Департаменту комунальних ресурсів.

За період з 01.12.2019 року по 15.11.2020 року Департаментом комунальних ресурсів було укладено 35 договорів купівлі-продажу нерухомого майна (нежитлових приміщень) на загальну суму 46 210 146,68 грн. без врахування ПДВ. До міського бюджету за вказаний період перераховано 39 219,9 тис. грн., решта коштів очікується отримати до кінця листопада – початку грудня цього року.

Впродовж звітнього періоду було забезпечено приватизацію 35 об'єктів комунальної власності, з яких 17 об'єктів реалізовано через систему Prozorro.Продажі. Найбільш показовими є продажі з аукціону таких об'єктів:

- нежитлова будівля на вул. Гординського, 10 при початковій ціні продажу 7,85 млн. грн.; об'єкт продано за 13,2 млн. грн.;
- нежитлові приміщення в будинку вул. Гетьмана Мазепи, 1 при початковій ціні продажу 482,0 тис.грн.; об'єкт продано за 1,1 млн. грн.;

- нежитлові приміщення в будинку на вул. Дністровській, 63 при початковій ціні продажу 1,8 млн.грн.; об'єкт продано за 5,6 млн. грн.;

- нежитлові приміщення в будинку на вул. Бельведерській, 4 при початковій ціні продажу 218 тис. грн.; об'єкт продано за 491,8 тис. грн.

З 17 об'єктів, які пропонувалися для продажу з аукціону через систему Prozorro.Продажі, 7 об'єктів були приватизовані шляхом викупу покупцями, що єдині подали заяви на участь в аукціоні, за запропонованими ними цінами, але не нижче стартових.

Окрім того, на електронних торгах, що відбулися 16 жовтня 2020 року Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради успішно продав об'єкт незавершеного будівництва триповерхової будівлі лазні готовністю 54% та орієнтовною площею 2000 кв.м.

Вартість, за якою реалізовано об'єкт нерухомості, становить

7,56 млн.грн.

Початкова ціна об'єкту становила 6,8 млн.грн.

Згідно з умовами договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва, підписаного 11 листопада 2020 року, покупець зобов'язаний перерахувати кошти протягом 30 днів.

З прийняттям та вступом в дію нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», Департаментом комунальних ресурсів проводилась відповідна роз'яснювальна робота з орендарями об'єктів комунальної власності та здійснювалась підготовка внутрішніх нормативних документів для укладення нових та продовження діючих договорів оренди об'єктів комунальної власності за процедурою проведення аукціонів через Електронну Торгову Систему Prozorro.Продажі.

Так у жовтні та листопаді 2020 року проведено 17 аукціонів через Електронну торгову систему Prozorro.Продажі по продовженню договорів оренди комунального майна.

Продовження діючих договорів оренди комунального майна за процедурою проведення аукціонів через Електронну торгову систему Prozorro.Продажі дає можливість, поряд з діючим орендарем, взяти участь і іншим суб'єктам господарської діяльності, які проявили зацікавленість до об'єкта оренди, що в свою чергу, на аукціонних торгах призводить до зростання розміру орендної плати в порівнянні з її стартовим розміром.

Найбільш показовими результатами такого зростання є проведені аукціони з продовження договорів оренди по наступних об'єктах:

- нежитлові приміщення площею 18,0 кв.м., розташовані на вул. Чорновола, 49, при стартовій орендній платі 2 548,80 грн.; за результатами аукціону місячний розмір орендної плати склав 24 000 грн.;
- нежитлові приміщення площею 25,1 кв.м., розташовані на вул. Чорновола, 49, при стартовій орендній платі 2 674,44 грн.; за результатами аукціону місячний розмір орендної плати склав 24 000 грн.;

- нежитлові приміщення площею 21,2 кв.м., розташовані на вул. Бачинського, 2, при стартовій орендній платі 3 925,86 грн. без ПДВ; за результатами аукціону місячний розмір орендної плати склав 29 400 грн.

Загалом за період з 01.12.2019 року по 15.12.2020 року було укладено 24 договори оренди нежитлових приміщень загальною площею 3,5 тис. кв.м.

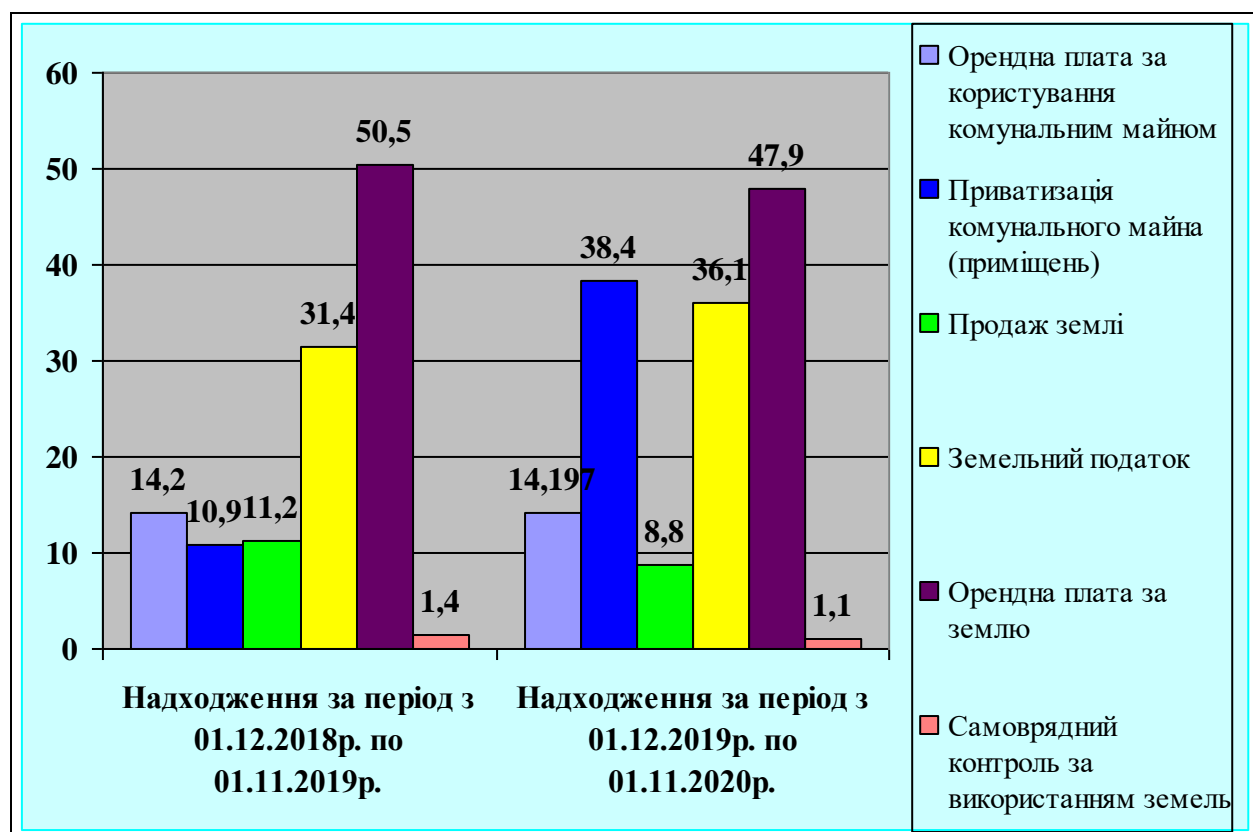
Ще одним важливим напрямком роботи Департаменту комунальних ресурсів у звітному періоді, була робота щодо інвентаризації та обліку об'єктів нерухомого майна сільських територіальних громад Тисменицького та Надвірнянського районів, які увійшли до складу Івано-Франківської міської територіальної громади. Поряд з цим проводилась робота по внесенню змін до діючих договорів оренди нерухомого майна, укладених між сільськими радами, управліннями райдержадміністрацій та суб'єктами господарювання та укладенню нових договорів оренди.

Крім цього, Департаментом комунальних ресурсів здійснювалась робота по підготовці відповідних рішень міської ради та виконавчого комітету міської ради щодо закріплення права власності об'єктів нерухомого майна сільських територіальних громад за Івано-Франківською міською територіальною громадою, та передачі їх в господарське відання, оперативне управління комунальним підприємствам, засновником яких є Івано-Франківська міська рада.

Разом з цим, Департаментом постійно проводиться робота щодо реєстрації та перереєстрації за Івано-Франківською міською територіальною громадою об'єктів комунальної власності територіальних громад сіл, які увійшли до складу Івано-Франківської міської територіальної громади.

Варто зазначити, що незважаючи на негативний вплив карантинних обмежень на економіку міста, загалом від продажу земель комунальної власності, продажу та оренди нежитлових приміщень комунальної власності, а також від плати за землю надходження до міського бюджету за звітний період збільшилися на 26,9 млн.грн. в порівнянні з аналогічним періодом минулого року, та становлять 146,5 млн.грн. проти 119,6 млн.грн.

Аналіз надходження коштів до міського бюджету, млн.грн.

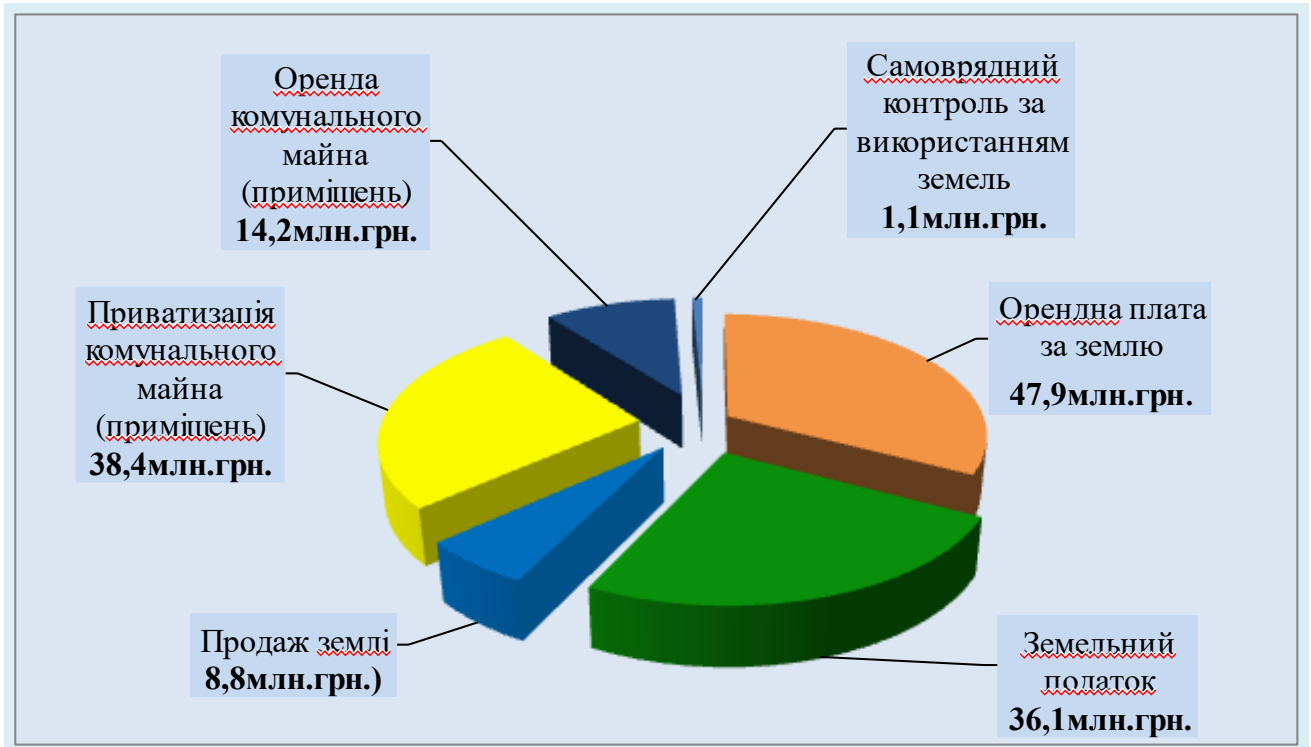


В основному збільшення надходжень відбулося за рахунок відчуження нерухомого майна (приміщень) комунальної власності та від сплати земельного податку.

При цьому згідно Закону України №540-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19)» було звільнено в період з 1 березня по 31 березня 2020 року від сплати земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, що перебувають у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди, фізичних або юридичних осіб, та використовуються ними в господарській діяльності, що негативно позначилося на надходженні коштів від орендної плати за земельні ділянки комунальної власності.

Загалом протягом звітної періоду¹ Департаментом забезпечено надходження до міського бюджету в розмірі 146,5 млн.грн., в тому числі:

¹Наведені дані вказано за період з 01.12.2019 року по 01.11.2020 року з урахуванням інформації, оприлюдненої на порталі openbudget.gov.ua.



Підсумовуючи наведене, можна виділити такі пріоритетні завдання Департаменту комунальних ресурсів на 2021-2022 роки:

- інвентаризація земель Івано-Франківської міської територіальної громади;
- розроблення нової нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, що увійшли до складу Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади, та її затвердження у встановленому законом порядку;
- розробка проекту землеустрою щодо встановлення меж населеного пункту та внесення даних до системи Державного земельного кадастру;
- приведення у відповідність до норм чинного законодавства деяких нормативно-правових актів регуляторного характеру, прийнятих Івано-Франківською радою, у зв'язку із внесенням змін до окремих законодавчих актів України;
- продовження робіт щодо інвентаризації та обліку об'єктів нерухомого майна сільських територіальних громад, які увійшли до складу Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади;
- здійснення заходів, спрямованих на виконання планових показників доходів міського бюджету, а також збільшення надходжень до бюджету.