



УКРАЇНА
БІБРСЬКА МІСЬКА РАДА
ЛЬВІВСЬКОГО РАЙОНУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
РІШЕННЯ
№ 78

14.02.2022 року

м.Бібрка

**Звіт про роботу відділу містобудування, архітектури,
земельних відносин та інфраструктури
виконавчого комітету Бібрської міської ради**

Заслухавши звіт начальника відділу містобудування, архітектури, земельних відносин та інфраструктури виконавчого комітету Бібрської міської ради О.С.Крушельницької про роботу відділу містобудування, архітектури, земельних відносин та інфраструктури виконавчого комітету Бібрської міської ради, на виконання рішення виконавчого комітету Бібрської міської ради “Про затвердження плану роботи виконавчого комітету Бібрської міської ради на 2022 рік” від 06.12.2021 року №296, відповідно до Регламенту виконавчого комітету Бібрської міської ради затвердженого рішенням виконавчого комітету №17 від 16.01.2021 року, керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

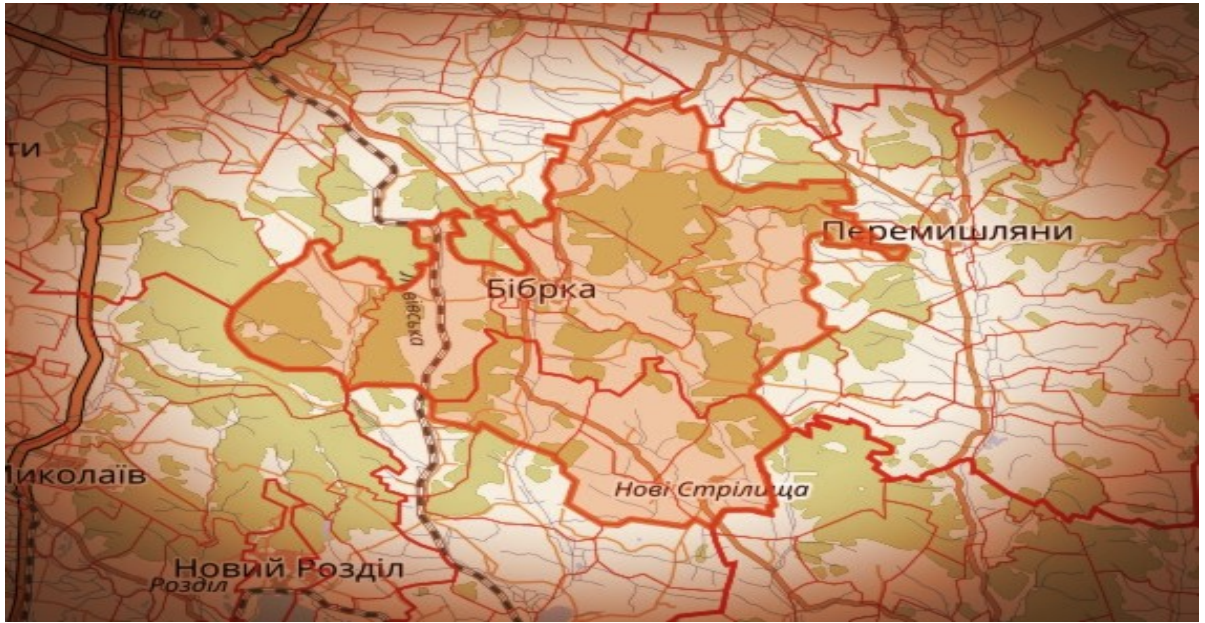
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ВИРІШИВ:

1. Звіт про роботу відділу містобудування, архітектури, земельних відносин та інфраструктури виконавчого комітету Бібрської міської ради взяти до відома (додається).

Бібрський міський голова

Р.Я.Гринус

Звіт
про роботу відділу містобудування, архітектури, земельних відносин та
інфраструктури виконавчого комітету Бібрської міської ради



Загальна характеристика громади

Бібрська міська об'єднана територіальна громада утворена у 2019 році шляхом добровільного об'єднання Бібрської міської ради, Великоглібовицької сільської ради, Ланівської сільської ради, Романівської сільської ради, Свірзької сільської ради та Стрілківської сільської ради, Новострілищанської сільської ради, Соколівської сільської ради, Суходільської сільської ради

Адміністративним центром територіальної громади є місто Бібрка, в якому розміщений орган місцевого самоврядування.

Територіальна громада має єдиний представницький орган – Бібрську міську раду.

Територія громади займає площу - **43733,8000 га**

Населення громади станом на 01.01.2021 року становило - **18,600** чоловік

Площа земель запасу складає - **8908,2434 га**

Сільськогосподарські підприємства - **2045,1294 га**

Громадяни, яким надані земельні ділянки у власність - **16195,4375** чоловік

Промислові та інші підприємства - **74,9548 га**

Лісогосподарські підприємства - **16052,2142 га**

Водогосподарські підприємства - **2,0000**

Бібрська міська об'єднана територіальна громада забезпечує проведення у межах населених пунктів реформування та розвиток земельних відносин. За час

проведення земельної реформи на території ради виконано певний обсяг робіт, пов'язаних з подоланням державної монополії на земельну власність, також формується новий власник, господар землі, створено відповідні передумови для розвитку багатокладного і конкурентно спроможного господарства на засадах приватної власності на землю та майно, раціоналізації землекористування в усіх сферах економіки, поліпшення охорони земель, тощо Разом з тим потребують вирішення ще багато невідкладних і складних завдань.

Реформування відносин власності на землю, формування земель комунальної власності, здійснення зонування території населених пунктів з метою визначення меж земель з особливим режимом використання, розвитку ринку землі зумовлюють необхідність користування землевпорядною та містобудівною документацією відповідно до особливостей сучасної ринкової економіки.

Основною метою земельних відносин на території Бібрської міської об'єднаної територіальної громади на 2021-2023 роки є забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів.

Основними напрямками роботи є:

- проведення робіт із інвентаризації земель;
- розроблення документації із землеустрою;
- забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю;
- розвиток ринку земель;
- підготовка, організація та проведення земельних торгів у формі аукціонів;
- організація моніторингу земель громади.
- розвиток відносин власності на землю полягає насамперед у забезпеченні реалізації відповідних положень Конституції України та передбачає:
- приватизацію громадянами України земельних ділянок різного функціонального призначення, за винятком тих, які відповідно до закону не можуть передаватись у власність;
- встановлення меж земельних ділянок землекористувачів і землевласників усіх форм власності.

Головним завданням щодо подальшого розвитку земельних відносин у Бібрській міській об'єднаній територіальній громаді буде:

- забезпечення безперешкодної реалізації громадянами, юридичними особами та державою права власності на землю;
- створення умов для рівноправної участі територіальної громади у розвитку ринку землі;
- забезпечення населення земельними ділянками для індивідуального житлового будівництва.

Проведення земельної реалізовано шляхом обґрунтованого перерозподілу земель державної та комунальної власності з формуванням раціональної системи землеволодіння і землекористування, інформаційного забезпечення, правового, економічного, еколого-економічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин.

Вирішення цих питань можливе лише за умови проведення землевпорядних робіт і заходів, які спрямовані на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території населених пунктів громади.

Метою проведення інвентаризації земель населених пунктів є створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання й охорони земельних ресурсів, ефективного та об'єктивного оподаткування.

Обліковим об'єктом інвентаризації є земельна ділянка, що знаходиться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, або не надана у користування. Необхідно виконати інвентаризацію усіх категорій земель у межах громади. За результатами інвентаризації буде створено достовірну інформаційну базу

для здійснення повного справляння плати за землю, підтвердження прав на землю суб'єктів земельних відносин.



На виконання у 2022 році заходів завдань «Регіональної програми розвитку містобудівного кадастру та просторового планування на 2021-2025 роки» наданні для опрацювання пропозиції щодо надання субвенції із обласного бюджету для проведення інвентаризації перелік населених пунктів рекомендовані:

Романів, Свірж, Стрілки, Великі Глібовичі, Соколівка, П'ятничани Суходіл, Бібрка, Лани, Нові Стрілища, Баківці, Бертишів.

Для здійснення земельних перетворень передбачається організація та виконання таких видів землевпорядних робіт:

- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості);
- технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.
- технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Основні проблемні питання:

- не виготовлена землевпорядна документація під деякими об'єктами комунальної власності;
- потреба у поновленні існуючих та необхідність розроблення генеральних планів населених пунктів громади, у зв'язку з чим ускладнена процедура надання земельних ділянок;
- потреба в оновленні планово-картографічних матеріалів земель населених пунктів громади;

Нормативна грошова оцінка - це одна з кількох видів оцінок, передбачених Законом України "Про оцінку земель", основою розрахунку якої є рентний дохід від використання земельної ділянки протягом певного періоду часу. Законодавчо поняття нормативної грошової оцінки визначено також в ст.1 Закону України "Про оцінку земель".

В основі нормативної грошової оцінки земельної ділянки – рентний дохід. Для спрощеного розуміння, рентний дохід - це по суті ті гроші, які можна виручити від найбільш ефективного використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

В межах населеного пункту нормативна грошова оцінка земельної ділянки розраховується на 1 кв. м. Розрахунок залежить від багатьох факторів серед яких:

- .функціональне використання земельної ділянки;
- .місцезнаходження земельної ділянки;
- .якість ґрунту;

- .екологічна ситуація;
- .інші фактори.

Кожного року нормативна грошова оцінка підлягає обов'язковій індексації з урахуванням показників інфляції минулого року. Відповідальним за індексацію нормативної грошової оцінки є Держгеокадастр України та його місцеві підрозділи, Перемишлянський Держгеокадастр які мають проіндексувати нормативну грошову оцінку для надання заінтересованим особам (податкова, громадяни, організації) до 15-го січня кожного року.

Нормативна грошова оцінка зазвичай необхідна в наступних випадках:

- для розрахунку земельного податку;
- для розрахунку розміру орендної плати при оренді земельної ділянки;
- для розрахунку втрат лісогосподарського та сільськогосподарського виробництва;
- для розрахунку оплати державного мита під час оформлення договорів купівлі-продажу, міни, дарування земельної ділянки;
- при спадкуванні земельної ділянки.



З 01.01.2020р діє оновлена нормативна грошова оцінка населених пунктів:
с.Стрілки, с.Малі Ланки,с. Волове,с. Мостище,с. Вілявче,с. Романів
Львівського району Львівської області.

З 01.01.2022р діє оновлена нормативна грошова оцінка населених пунктів:
- с. Свірж, с. Глібовичі, с.Копань, с. Задубина, с.Підвисоке, с.Грабник, с.Мивсева
Львівського району Львівської області;
- с. Лани, с.Благодатівка, с.Гончарів, с.Серники, с.Любешка Львівського району
Львівської області ;
- с.Великі Глібовичі, с.Волощина, с.Підмонастир Львівського району Львівської
області
- потреба у виготовленні нової нормативної грошової оцінки земель Бібрської
міської об'єднаної територіальної громади населених пунктів:
- м.Бібрка, с.Шпильчина, с.Суходіл, с.Лопушна, с.Вільховець, смт.Нові Стрілища,
с.Старі Стрілища, с.Лінія, с. Кологори, с.Соколівка, с.Сенів, с.Ходорківці,
с.П'ятничани.

Проведення вищезгаданих та інших землепорядних робіт потребує відповідного фінансування. За такої умови потрібен ефективний організаційно-економічний механізм реалізації основних вимог реформування земельних відносин у встановлені строки, а також їх фінансове забезпечення за рахунок місцевих бюджетів, коштів землекористувачів і землевласників, інших джерел фінансування, не заборонених законодавством

Запровадження ринку землі за умови оформлення права власності на землю є вирішальним для успішного формування земельних відносин і сприяє ефективному землекористуванню та проведенню робіт з охорони земель зі сторони землевласників, стабільному надходженню земельного податку до бюджету та економічного розвитку громади у цілому.

Розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає здійснення заходів із використання правових і економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин, щодо прискорення приватизації земельних ділянок громадянами шляхом передачі з комунальної до приватної власності - громадянам, підприємцям - шляхом купівлі-продажу і створення умов для вільного обігу земельних ділянок і прав на них.

Запровадження ринку землі за умови оформлення права власності на землю є вирішальним для успішного формування земельних відносин і сприяє ефективному землекористуванню та проведенню робіт з охорони земель зі сторони землевласників, стабільному надходженню земельного податку до бюджету та економічного розвитку громади у цілому.

Отримання одноразового доходу від продажу землі дасть змогу спрямувати кошти на здійснення програм соціально-економічного розвитку та збільшити фінансування соціальної сфери.

Встановлюється обов'язок сплатити втрати сільськогосподарського виробництва у випадку зміни цільового призначення земельної ділянки с/г призначення (крім віднесення їх до земель лісгосподарського призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення) у розмірі 30% від різниці між нормативною грошовою оцінкою ділянки зі зміненням призначенням і попереднім.

Ефективне використання земельних ресурсів має винятково важливе значення для сталого розвитку земельних відносин України. Цьому має бути підпорядковане реформування земельних відносин, на основі якого здійснено перехід до різних форм власності на землю, запроваджено платного землекористування та орендних відносин.

На території Бібрської міської ради за 2021 рік надходження по земельному податку становить:



2021

станом на 18.09.2021р

Земельний податок з юридичних осіб	1413051,41	112,94
Орендна плата з юридичних осіб	3899835,25	105,40
Земельний податок з фізичних осіб	1158568,73	77,92

Земельним відділом містобудування архітектури земельних відносин та інфраструктури у 2021 році було сформовано та видано 11289 податкових повідомлень на нарахування земельного податку (939451,12тис. грн.)

Недовиконання земельного податку з фізичних осіб (77,925%) зумовлене тим, що користувачі та землевласники вчасно з 1 січня по 30 квітня поточного року зверталися в податкову з заявами та підтверджуючими документами згідно законодавства України та рішення сесії Бібрської міської ради про звільнення від сплати податку.



Потрібно розпочати роботу в громаді – з детінізації і легалізації. Провести аудит земель сільськогосподарського призначення бо інвентаризація усіх земель потребує більше фінансів , не витрачаючи державних коштів ,проінспектувати всі землі на території громади.

Проаналізувати і підготувати вихідні дані на основі відомостей ДЗК та реального стану використання земель і перевірити їх реальний стан на місцевості. До складу робочих груп включити не лише працівників місцевої громади а фахівців Держгеокадастру, податкової служби , поліції.

Провести переговори із землекористувачами , частині відмовити у подальшій співпраці, оформити правовстановлюючі документи ,право оренди і виставити на аукціон.. Укласти договори на 7 років за користування цією ділянкою.

Величезний потенціал господарські двори, промоніторити і виявити суб'єкти незаконної діяльності. Варто не забувати збільшення ПДФО , легалізація робочих місць тим самим надходження до місцевого бюджету.

Важливо зробити Бюджетний паспорт громади . Кожній громаді , необхідно визначити , виходячи з наявних природних і людських ресурсів свою спеціалізацію, створення індустріальних парків.

Окрема тема – водні об'єкти заново укладання договорів щодо використання водних ресурсів (виходячи з реальної грошової нормативної оцінки)

Замовлено та отримано НГО на 2021 рік для оподаткування орендованих земельних ділянок (92 договори оренди).

Звернення громадян забезпечують постійний зв'язок між органами місцевого самоврядування та громадянами, надають можливість через проблеми окремого заявника бачити проблему отг в цілому. Тому робота зі зверненнями громадян у відділі архітектури, містобудування, земельних відносин та інфраструктури виконавчого комітету Бібрської міської ради буде й надалі пріоритетною у повсякденній діяльності та спрямованою лише на поліпшення якості розгляду звернень громадян та безумовне

виконання вимог законодавства про звернення громадян.

Протягом 2021 року відділом містобудування, архітектури, земельних відносин та інфраструктури виконавчого комітету Бібрської міської ради розглянуто 73 питання, порушених у зверненнях громадян та опрацьовано 141 листів від підприємств, установ, організацій тощо.

Відділ архітектури, містобудування, земельних відносин та інфраструктури виконавчого комітету Бібрської міської ради надав пропозиції щодо резервування земельних ділянок для створення громадських пасовищ із земель сільськогосподарського призначення, які розташовані:

- Романівський старостинський округ земельні ділянки площею 180,1577 га;
- Стрілківський старостинський округ земельні ділянки площею 97,3811га;
- Свірзький старостинський округ земельні ділянки площею 189,3720га;
- Ланівський старостинський округ земельні ділянки площею 172,6644га;
- с.Шпильчина земельні ділянки площею 9,61га.

На даний період потребує доопрацювання Великоглібовецький старостинський округ, Суходільський старостинський округ, Новострілищанський старостинський округ та Соколівський старостинський округ.

У 2021 році відділом опрацьовано та розглянуто 3273 заяви, щодо надання дозволу на розроблення проектів землеустрою; надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості); надання в оренду або постійне користування земельних ділянок; внесення змін до існуючих договорів оренди земельних ділянок; заключення нових договорів оренди земельних ділянок; затвердження проектів землеустрою та технічної документації із землеустрою.

Протягом 2021 року по Бібрській міській раді вирішується питання щодо винесених меж в натурі. Також в даний час завершуються роботи по генеральних планах м.Бібрка, с.Свірж –Копань, с.Під'ярків, смт Нові Стрілища.

Розглянуто 12 детальних планів території та 2 звіти СЕО за межами с. Квітневе Кар»єр площею 15,88га та в межах населеного пункту с. Лани по вул Гончарівка 2 . Надано 9 будівельних паспортів для будівництва і обслуговування будівель (житлових і садових) Погоджено 4 паспорти при»вязки розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності.

Відкритий доступ у режимі реального часу будь-яких фізичних та юридичних осіб до відомостей та документів Реєстру будівельної діяльності, у тому числі у розрізі кожного об»єкта будівництва. Запроваджується поняття функціональної зони території – визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади ,генеральним планом населеного пункту , планом зонування території частина території територіальної громади щодо якої визначений певний набір дозволених видів цільового призначення земельних ділянок та відповідно до законодавства встановлені обмеження у використанні земель у сфері забудови. Існуюча містобудівна документація залишається в силі до 1 січня 2025року .

Використання земель визначених комплексним планом ,генеральним планом населеного пункту, детальним планом території , підлягають внесенню до містобудівного кадастру в порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр»

До Державного реєстру нерухомих пам»яток у Бібрській міській раді внесено :

6 пам'яток архітектури національного значення

61 пам'ятка архітектури місцевого значення

5 пам'яток історії

2 пам'ятки монументального мистецтва

Вирішення проблем у сфері охорони культурної спадщини можливе за умови розроблення та реалізації міської цільової програми охорони культурної спадщини.

Проведення паспортизації об»єктів культурної спадщини на території

об'єднаної територіальної громади ;

Забезпечення виконання першочергових протиаварійних та консерваційних робіт об'єктів культурної спадщини;

Забезпечення належних умов дотримання режимів використання об'єктів культурної спадщини , їх територій , зон охорони.

Основним пріоритетом є розробка проектної документації , проведення благоустрою території .

Відділом містобудування, архітектури, земельних відносин та інфраструктури виконавчого комітету Бібрської ТГ при перевірці відповідних відомостей затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2021 року №690 надається присвоєння адреси об'єктам будівництва нерухомого майна за допомогою порталу електронної системи.

Відповідно до рішення Бібрської міської ради №3488 від 10.12.2021 року у 2022 році буде розроблятися комплексний план просторового розвитку території Бібрської міської ради.

Комплексний план просторового розвитку території громади – містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території. Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами.



Комплексний план розробляється на всю територію територіальної громади. Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами.

Комплексний план розробляється та затверджується з метою забезпечення сталого розвитку територіальної громади з дотриманням принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів та з урахуванням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади.

Комплексний план включає планувальні рішення щодо перспективного

використання всієї території територіальної громади, а також:

- генеральний план населеного пункту - адміністративного центру територіальної громади;
- генеральні плани населених пунктів та детальні плани території у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану, які відповідно до цієї статті визнані такими, що відповідають вимогам законодавства, узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану і підлягають включенню до нього;
- генеральні плани населених пунктів у межах території територіальної громади, необхідність розроблення яких встановлена рішенням про затвердження комплексного плану (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);
- планувальні рішення генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій у межах території територіальної громади в обсязі, визначеному Кабінетом Міністрів України;
- детальні плани території у межах території територіальної громади (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);
- межі функціональних зон усієї території територіальної громади з вимогами до забудови та ландшафтної організації таких зон (плани зонування територій населених пунктів у межах території територіальної громади розробляються у складі генеральних планів та включаються до складу комплексного плану одночасно із затвердженням відповідних генеральних планів);
- історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України (включаються до складу комплексного плану як невід'ємні складові генеральних планів відповідних населених пунктів).

До складу комплексного плану обов'язково включаються планувальні рішення детальних планів територій (у тому числі формування земельних ділянок), на яких планується розміщення:

- за рахунок державного або місцевого бюджету: об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та схемою планування області; об'єктів, для розташування яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (якщо розташування таких об'єктів передбачено комплексним планом);
- інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проектування.



Комплексний план окрім зазначених вимог також повинен містити відомості, передбачені статтею 45-1 Закону України "Про землеустрій", які включають:

- а) матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- б) матеріали погодження відповідно до Земельного кодексу України;

в) експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;

г) переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель;

г) збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;

д) план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень).

Детальний план території, крім відомостей, передбачених Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", також повинен містити переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель.

Візуалізація даних комплексного плану здійснюється за допомогою програмно-апаратних засобів Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, інших геоінформаційних систем, а також шляхом їх відтворення на паперових та/або інших твердих носіях у вигляді текстових, графічних та інших зручних для візуального сприйняття матеріалів.

Комплексний план просторового розвитку території громади – це документ, який дає можливість перетворити бачення щодо майбутнього громади в інструмент управління її розвитком. Він вирішує у межах території усієї громади питання:

- визначення функції території
- забезпечення соціальною, транспортною та інженерною інфраструктурою
- формування сприятливого середовища для мешканців
- створення умов для розвитку місцевого бізнесу та залучення інвестицій.



В процесі розроблення комплексного плану до того ж інвентаризуються ресурси громади, земельні, лісові, водні, надра, а це одна із передумов їх ефективного та раціонального використання. В результаті – розкриваються нові можливості та потенціал громади, відбувається економічне зростання та збільшення дохідної частини місцевих бюджетів.

**Начальник відділу містобудування,
архітектури, земельних відносин
та інфраструктури виконавчого комітету
Бібрської міської ради**

О.С.Крушельницька