

З В І Т
про роботу відділу земельних ресурсів
виконавчого комітету Вараської міської ради
за 2025 рік

ЗМІСТ

1. Вступ.....	2
2. Інформація про звернення громадян, що надійшли до відділу земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради.....	2
3. Інформація про виконання заходів Програми розвитку земельних відносин Вараської міської територіальної громади на 2022-2026 роки.....	3
4. Інформація про ведення належного обліку землевласників та землекористувачів.....	4
5. Інформація про роботу з базами даних QGIS та геоінформаційної системи.....	5
6. Загальна інформація про виконання завдань.....	6

1. Вступ

Відділ земельних ресурсів (далі - Відділ) є структурним підрозділом виконавчого комітету Вараської міської ради.

Основними завданнями відділу є забезпечення реалізації повноважень Вараської міської ради у галузі земельних відносин і забезпечення конституційних та законних прав громадян та юридичних осіб на землю відповідно до Земельного кодексу України та інших нормативних актів України.

У своїй діяльності Відділ керується Конституцією України, законами України, указами Президента України і постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції та законів України, Постановами та актами Кабінету Міністрів України, міжнародними договорами України, рішеннями міської ради, виконавчого комітету, розпорядженнями міського голови Положенням про відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради, а також іншими нормативно-правовими актами.

2. Інформація про звернення громадян, що надійшли до відділу земельних ресурсів виконавчого комітету Вараської міської ради

За звітний період до Відділу надійшло 446 звернень від суб'єктів земельних відносин щодо забезпечення конституційних та законних прав громадян та юридичних осіб на землю. Усі звернення були опрацьовані, сформовані в проекти рішень міської ради та подані на розгляд постійної депутатської комісії з питань земельних відносин, містобудування та екології.

Підготовлено та подано на розгляд пленарних засідань Вараської міської ради 616 проєктів рішень, а саме: про поновлення договорів оренди земельних ділянок; внесення змін в рішення міської ради; про надання дозволів на розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність, оренду, постійне користування; про затвердження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок; про припинення права користування земельної ділянки; про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок; про продаж земельної ділянки несільськогосподарського призначення; про надання дозволу на розроблення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки для викупу її у власність та інші.

За участю працівників відділу відбулося 4 засідань постійної депутатської комісії з питань земельних відносин, містобудування та екології, в тому числі 1 виїзне засідання, на яких розглянуто 139 проєктів рішень.

Прийняті міською радою рішення в галузі земельних відносин розміщено на офіційному веб - сайті міської ради.

Працівники Відділу постійно здійснюють прийом громадян, надають консультації та роз'яснення з питань земельного законодавства.

3. Інформація про виконання заходів Програми розвитку земельних відносин Вараської міської територіальної громади на 2022-2026 роки

З метою ефективного використання земель на території Вараської МТГ, дотриманням вимог Земельного кодексу України, Закону України "Про землеустрій" відділом земельних ресурсів була розроблена Програма розвитку земельних відносин Вараської міської територіальної громади на 2022-2026 роки, №4100-ПР-20 (далі – Програма). Основними завданнями Програми є: наповнення бази даних Державного земельного кадастру; проведення повторної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів; встановлення меж адміністративно-територіальної одиниці; інвентаризація топографо-геодезичних, інших документів, які містять топографо-геодезичні та картографічні дані; оновлення планово-картографічних матеріалів; оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки комунальної власності та підготовка лотів для проведення земельних торгів, тощо.

За звітний період, згідно Програми, відповідно до укладених договорів, проведено ряд заходів та робіт із землеустрою, а саме:

- з розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів на території Вараської МТГ. З метою забезпечення оновлення інформації про нормативну грошову оцінку населеного пункту Заболоття в автоматизованій базі даних Державного земельного кадастру, з послідуною реєстрацією в Державному земельному кадастрі. Результатом проведеної роботи є внесена до Державного земельного кадастру нормативна грошова оцінка земельних ділянок населеного пункту Заболоття, яка вступає в дію з 01.01.2027 року;

- з розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, які або права на які будуть реалізовані на земельних торгах (аукціоні). З метою забезпечення прозорого, конкурентного та ефективного

продажу права оренди на земельні ділянки. Це дозволяє максимально підвищити ціну, залучити більше учасників, гарантувати публічність процесу та забезпечити надходження коштів до бюджетів.

Результатом проведеної роботи є розроблена документація на 5 земельних ділянок у м.Вараш (3 ділянки), с.Собіщиці (1 ділянка) та с.Мульчиці (1 ділянка).

4. Інформація про ведення належного обліку землевласників та землекористувачів

З метою недопущення втрат місцевого бюджету Вараської міської ради, належного обліку та відображення в податкових базах даних актуальної інформації про платників податків, необхідної для нарахування місцевих податків, повноти нарахування плати за землю з фізичних осіб працівники Відділу продовжували виконувати ряд завдань:

- облік та формування бази даних діючих договорів оренди землі та розміру орендної плати;
- організація роботи щодо проведення обліку фізичних осіб – платників земельного податку з даними державного земельного кадастру;
- проведення моніторингу, аналізу, коригування та внесення змін до бази даних QGIS та геоінформаційної системи за даними Державного земельного кадастру та Реєстру речових прав на нерухоме майно.

Впродовж 2025 року у Вараській міській раді діє 477 договорів оренди землі загальна площа земельних ділянок становить 65,9072 га, а саме:

- з фізичними особами – підприємцями – 147 договорів оренди землі;
- з юридичними особами - 330 договорів оренди землі.

З початку 2025 року:

- укладено 38 договорів оренди землі загальною площею 20,0255 га (з фізичними особами – підприємцями - 5 договорів, з юридичними особами – 33 договори);
- припинено 30 договорів оренди загальною площею 13,9726 га (з фізичними особами – підприємцями – 12 договорів, з юридичними особами – 18 договорів);
- підготовлено 11 актів прийому-передачі земельних ділянок;
- укладено 156 додаткових угод до договорів оренди землі (з фізичними особами – 109 додаткових угод, з юридичними особами - 47 додаткових угод).

За період з 01.01.2025 року по 01.12.2025 року до місцевого бюджету, відповідно до укладених договорів оренди землі, надійшли кошти від плати за оренду земельних ділянок у розмірі 9 267 065,53 грн, в тому числі від:

- фізичних осіб – 2 695 816,19 грн;
- юридичних осіб – 6 571 249,34 грн.

Крім того, до місцевого бюджету надійшли кошти від сплати земельного податку за земельні ділянки, що перебувають у власності та постійному користуванні, у розмірі 45 760 944,47 грн, в тому числі від:

- фізичних осіб – 836 093,94 грн;
- юридичних осіб – 44 924 850,53 грн.

У 2025 році продано у власність 4 земельні ділянки несільськогосподарського призначення загальною площею 0,3999 га на суму 518 204,00 грн.

5. Інформація про роботу з базами даних QGIS та геоінформаційної системи

Впродовж 2025 року працівниками відділу проведено:

- моніторинг даних Державного земельного кадастру (реєстрація земельних ділянок, реєстрація речових прав на них) в кількості 16760 земельних ділянок;
- наповнення електронної бази земельних ділянок семантичними даними (дата звернення, номер та дата проєктів рішень та прийнятих рішень, номер запису реєстрації права) в кількості 2552;
- наповнення бази даних QGIS та геоінформаційної системи (ГІС) відомостями про нормативну грошову оцінку земельних ділянок в кількості 1036 земельних ділянки;
- сканування та прикріплення до бази даних технічних документацій щодо відведення земельних ділянок – 40 документації;
- підготовлено 632 графічних зображень місця розміщення земельних ділянок до поданих клопотань та на запити структурних підрозділів ВК ВМР;
- підготовлено та надано вихідні матеріали для проведення робіт з розроблення комплексного просторового плану розвитку території, а також перевірка графічних матеріалів та пояснювальних записок до генеральних планів населених пунктів (КППР);
- внесено інформації на портал НІГД (технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту Заболоття (1) та

технічна документація з інвентаризації земель лісогосподарського призначення (в 11 томах));

- перевірку 936 XML файлів, які подані проєктними організаціями для формування земельних ділянок.

6. Загальна інформація про виконання завдань

Відповідно до Розпорядження міського голови від 04.01.2023 року №2-Род-22-3200 «Про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику виконавчого комітету Вараської міської ради» працівниками відділу подано податкову декларацію з плати за землю (земельний податок/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності (по Вараській міській раді) через програмне забезпечення «Медок») – 952 земельні ділянки. Постійно ведеться облік користування землями сільськогосподарського призначення (власність, оренда).

Відділом земельних ресурсів здійснено вирішення ряду межових спорів, які виникають між власниками (користувачами) землі через похибки меж, неточності в місцезнаходженні, накладенні земельних ділянок, невідповідності в їхніх площах, які виникають, як в обмірах при винесенні меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) так і в ході обробітку землі. На підставі скарг громадян проводяться обстеження земельних ділянок на місцевості. Сторонам надаються роз'яснення щодо можливостей вирішення спору. Крім того, проведено 2 засідання комісії з вирішення земельних спорів щодо меж земельних ділянок та додержання добросусідства (з виїздом на місце), розглянуто 2 звернення. За результатами розгляду земельних спорів були ухвалені висновки комісії, відповідно до яких виконавчим комітетом Вараської міської ради прийняті рішення по суті земельних спорів.

Проведення земельних торгів є важливим кроком для територіальної громади, оскільки це забезпечує ефективне використання доступних земельних ресурсів. Реалізація земельних ділянок через аукціон відкриває широкі можливості для розвитку громади, а також торги сприяють прозорому та конкурентному розподілу земель, сприяючи ефективному використанню ресурсів та створенню нових робочих місць. Крім того, цей механізм дозволяє громаді отримати максимальну економічну вигоду від своїх земельних активів та залучити інвестиції для подальшого розвитку території.

Відділом проводиться робота щодо пошуку та підготовки документів щодо земельних ділянок, право на які може бути продано на земельних торгах (аукціонах). Впродовж 2025 року Відділом підготовлено 1 проєкт

рішення щодо проведення земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки комунальної власності (1 земельна ділянка несільськогосподарського призначення площею 0,0635 га). Слід зазначити, що 17.11.2025 року відбулися земельні торги в формі аукціону. В результаті проведених торгів укладено договір оренди земельної ділянки площею 0,0635 га, сума орендної плати за землю - 750000,00 грн в рік, що становить 69,3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Постійно ведеться робота по приведенню договорів оренди землі відповідно до вимог чинного законодавства. Укладаються додаткові угоди про внесення змін до діючих договорів оренди землі та нові договори оренди.

Проводиться аналітична робота з питань, пов'язаних з строками оренди земельних ділянок та повнотою надходження коштів від орендарів.

Відділом підготовлено та надано в податкову службу списки орендарів юридичних і фізичних осіб для нарахування орендної плати за землю та контролю за нарахуванням орендної плати за землю з юридичних і фізичних осіб.

При підготовці проєктів рішень ради, для отримання актуальних даних щодо землевласників, землекористувачів та їх земельних ділянок, формуються інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав (в кількості 1020), витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку (в кількості 278) та витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (в кількості 86).

Відділом здійснюється аналіз використання земельних ресурсів, з метою захисту прав та інтересів Вараської МТГ та враховуючи прогалину у законодавстві, оскільки Земельним кодексом України не передбачено примусового порядку оформлення права користування земельними ділянками на яких розташовані об'єкти нерухомого майна то дана прогалина використовується недобросовісними користувачами земель, виникає гостра необхідність врегулювання цієї проблеми з метою забезпечення справедливого та законного використання земельних ресурсів комунальної форми власності на території громади. Незаконне збереження коштів, внаслідок порушення вимог законодавства, призводить до фінансових втрат для громади та невідповідності принципам прозорості та публічності у використанні публічних ресурсів.

Крім того, під час проведення аналізу використання земельних ресурсів, зокрема земель комунальної форми власності виявлено факти самовільного захоплення земель, що теж в свою чергу завдає збитків місцевому бюджету і враховуючи те, що Постановою Кабінету Міністрів України №303 від 13.03.2022 року припинено проведення планових та

позапланових заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 «Про введення воєнного стану в Україні», неможливо вирішити проблему самовільного захоплення та ефективно стимулювати землекористувачів дотримуватись земельного та податкового законодавства України. У Вараській МТГ створено комісію з демонтажу самовільно встановлених тимчасових споруд.

Здійснюється уточнення бази даних власників (користувачів) земельних ділянок для нарахування земельного податку, внесено зміни щодо площ земельних ділянок та щодо їх цільового призначення.

Відповідно до вимог чинного законодавства, відділом надаються щомісячні, щоквартальні та річні звіти.

Постійно проводиться моніторинг даних Державного земельного кадастру (реєстрація нових земельних ділянок, реєстрація речових прав на них, зміна власників та користувачів земельних ділянок тощо).

Наповнюється електронна база даних QGIS та геоінформаційної системи (ГІС) земельних ділянок семантичними даними (дата звернення, номер та дата проєктів рішень та прийнятих рішень, номер запису реєстрації права).

Відповідно до розпорядження міського голови від 12.09.2024 №234-Род-24-3402 «Про набори даних Вараської міської ради та її виконавчого комітету, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних», у Відділі визначено посадову особу, яка в межах повноважень, забезпечує систематичне оприлюднення наборів даних на офіційному вебсайті Вараської міської ради та Єдиному державному вебпорталі відкритих даних та подальше регулярне їх оновлення.

Спеціалісти відділу на постійній основі підвищували рівень знань, приймали участь у вебінарах, семінарах, тренінгах, які у зв'язку з введенням військового стану проводились в онлайн-режимі.

Начальник відділу земельних ресурсів

Олена ВЛАСОВА