



Львівська міська рада

## Департамент містобудування

79006, м. Львів, пл. Ринок, 1, тел/факс (032) 297-59-16, e-mail: dm.lmr@ukr.net

01.09.2020

№

2403/вн - 6750/

На №

від

Р. Дабудику

<foi+request-74421-a9fd9f10@dostup.pravda.com.ua>

На Ваш запит від 25.08.2020 №3-Д-ЗПІ-1975-24 щодо надання інформації про вільні земельні ділянки державної та комунальної власності у м. Львові для будівництва і обслуговування житлового будинку, в межах повноважень інформуємо.

Згідно з ст.12 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) розпорядження землями територіальних громад належить до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст.

Відповідно до ст.79 Кодексу земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Статтею 79<sup>1</sup> Кодексу встановлено, що 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.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;

- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Згідно з ст.83 Кодексу землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

У комунальній власності перебувають:

а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Відповідно до Закону України "Про державний земельний кадастр" з 2013 року почала діяти нова єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристики земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами — Державний земельний кадастр. У зв'язку з цим 1 січня 2013 року в Україні відкрито доступ до Національної кадастрової системи. Один з її важливих елементів - публічна кадастрова карта (<http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>). Саме через неї громадяни мають доступ до кадастрової інформації.

Законом України "Про Державний земельний кадастр" та Кодексом встановлено, що всю повноту відомостей про земельні ділянки містить Державний земельний

кадастр, який веде відділ у місті Львові Головного управління Держгеокадастру у Львівській області (вул.Донецька,3, м.Львів).

Статтю 39 Кодексу встановлено, що використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Згідно Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" містобудівна документація, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту є генеральний план населеного пункту.

Генеральним планом м. Львова, затвердженим ухвалою сесії Львівської міської ради від 30.09.2010 №3924, нові квартали передбачено для розміщення багатоповерхової житлової забудови. Нові квартали для розміщення індивідуальної житлової забудови передбачено шляхом трансформації існуючих дачних, садових та городніх кооперативів та ущільнення і впорядкування існуючих кварталів. Відведення нових земельних ділянок для індивідуальної житлової забудови можливе лише в існуючих кварталах індивідуальної житлової забудови шляхом пошуку земельних ділянок за якими не оформлено право власності, які не використовуються громадянами та які не обтяжені правами третіх осіб.

З матеріалами генерального плану м. Львова можна ознайомитись та скопіювати на веб-сайті Львівської міської ради <http://city-adm.lviv.ua/lmr/generalnij-plan-m-lvova>, до яких громадяни мають вільний доступ.

Облік та систематизація земельних ділянок, що не надані у власність чи користування та можуть бути використані для відведення у власність під забудову відповідно до вимог ст.121 Кодексу виконавчими органами Львівської міської ради не ведеться.

Для пошуку та систематизації земельних ділянок, що не надані у власність чи користування в існуючих кварталах індивідуальної житлової забудови, визначення їх оптимальних параметрів та можливої адресної прив'язки необхідно першочергово розробити детальні плани територій всіх кварталів індивідуальної житлової забудови, якими визначити розподіл територій згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами, режим та параметри забудови. Після чого на підставі затверджених детальних планів територій відповідно до вимог чинного законодавства необхідно розробляти проекти землеустрою щодо впорядкування територій, який надасть можливість систематизувати цю інформацію.

На даний час, зважаючи на обмежені можливості міського бюджету, коштів на розроблення детальних планів територій всіх існуючих кварталів індивідуальної житлової забудови та проектів землеустрою щодо впорядкування територій існуючих кварталів індивідуальної забудови в м. Львові не передбачались.

Додатково інформуємо, що відповідно до ст.134 Кодексу земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах); крім випадків, встановлених ч.2 статті 134.

У випадку віднесення земельної ділянки до земель комунальної власності та можливості забудови відповідно до містобудівної документації є підставою для розгляду міською радою цієї земельної ділянки для продажу на земельних торгах (аукціоні) у власність або права оренди та надання дозволу управлінню земельних ресурсів департаменту містобудування на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та експертної грошової оцінки земельної ділянки або нормативної грошової оцінки у випадку продажу права оренди.

Затвердження міською радою проекту землеустрою та стартової ціни продажу є підставою для виставлення земельної ділянки на земельні торги (аукціон).

Згідно з ст.137 Кодексу в оголошенні зазначаються за кожним лотом:

- а) найменування організатора земельних торгів;
- б) місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер;

в) цільове призначення, а для містобудівних потреб - також види використання;

г) умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах;

г) стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою;

д) містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою;

е) місце і час проведення земельних торгів;

е) розмір реєстраційного та гарантійного внесків, які сплачуються учасниками, порядок їх сплати;

ж) номери рахунків виконавця земельних торгів, відкритих у банку для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;

з) найменування та адреса виконавця земельних торгів, прізвище та посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з документами на лот;

и) текст договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря);

і) сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, організацію та проведення земельних торгів, що підлягає відшкодуванню переможцем земельних торгів.

При розміщенні оголошення на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, виготовляються фотографічні зображення земельних ділянок, копії документів та матеріалів на лот.

Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення оголошення про проведення торгів забезпечують юридичним та фізичним особам можливість безоплатного анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації із застосуванням поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених технологічних чи програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізовує державну політику у сфері земельних відносин та на веб-сторінці Львівської міської ради ([www.city.adm-lviv.ua](http://www.city.adm-lviv.ua)) із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів.

З моменту опублікування інформаційного повідомлення юридичні і фізичні особи, які бажають взяти участь в аукціоні мають можливість попередньо ознайомитись із земельними ділянками та зареєструватися як учасник аукціону.

Додаткову інформацію з цього приводу, можете отримати, звернувшись до спеціаліста інформаційно-аналітичного відділу управління земельних ресурсів департаменту містобудування за номером телефону 2975-939.

Інформацію щодо вирішення будь-яких інших проблем Ви можете отримати у Центрі надання адміністративних послуг у приміщенні Львівської міської ради за адресою: пл. Ринок, 1 та на гарячій лінії міста за номером 1580.

З повагою  
начальник управління

С. Коровайник