

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення 10 сесії Коростенської
міської ради VII скликання
від 28.10.2021 р. №_____

Програма управління комунальним майном Коростенської міської територіальної громади на 2022-2026 роки

1. Загальна характеристика Програми

1. Ініціатор розробки програми	Управління земельних відносин та комунальної власності виконавчого комітету Коростенської міської ради
2. Дата номер і назва розпорядчого документа	Розпорядження міського голови від 07.10.2021 р. №527
3. Розробник Програми	Управління земельних відносин та комунальної власності виконавчого комітету Коростенської міської ради
4. Співрозробники Програми	-
5. Відповідальний виконавець Програми	Управління земельних відносин та комунальної власності виконавчого комітету Коростенської міської ради
6. Учасники Програми	Управління та відділи виконавчого комітету Коростенської міської ради, балансоутримувачі комунального майна Коростенської міської територіальної громади (бюджетні установи, організації, комунальні та комунальні некомерційні підприємства), державні установи, підприємства та організації, суб'єкти господарювання, громадські організації, благодійні фонди та інші – потенційні та чинні орендарі та покупці комунального майна Коростенської міської територіальної громади
7. Термін реалізації Програми	2022 – 2026 роки
8. Джерела фінансування	Міський бюджет (у межах видатків, передбачених для реалізації програми на відповідний рік), кошти балансоутримувачів комунального майна Коростенської міської територіальної громади, інші джерела фінансування не заборонені законодавством
9. Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації заходів, всього в тому числі:	425,0 тис.грн. 2022 рік – 85,0 тис.грн. 2023 рік – 85,0 тис.грн. 2024 рік – 85,0 тис.грн. 2025 рік – 85,0 тис.грн. 2026 рік – 85,0 тис.грн.
9.1. кошти міського бюджету	425,0 тис.грн. 2022 рік – 85,0 тис.грн.

9.2. інші залучені кошти	2023 рік – 85,0 тис.грн. 2024 рік – 85,0 тис.грн. 2025 рік – 85,0 тис.грн. 2026 рік – 85,0 тис.грн. 2022 рік – 85,0 тис.грн. -
--------------------------	---

2. Опис проблеми, на розв’язання якої спрямована Програма

В 2020 році створено Коростенську міську територіальну громаду. В результаті адміністративно-територіальної реформи до міста Коростень приєднано 43 населені пункти, а кількість об’єктів нерухомого майна комунальної власності збільшилась майже вдвічі та станом на 01.10.2021 року складала 678 об’єктів.

Із загальної кількості об’єктів нерухомого майна комунальної власності Коростенської міської територіальної громади (далі – об’єкти) – технічні паспорти мають 83% об’єктів, право власності оформлено у 49% об’єктів. В сільських населених пунктах лише 64% об’єктів мають технічні паспорти та на 29% оформлено право власності.

В 2020 році вступили в дію новий Закон України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, відповідно до яких змінилась процедура передачі майна в оренду та продовження орендних відносин, запроваджено електронні аукціони з використанням електронної торгової системи, змінилась процедура визначення вартості об’єкта оренди, також розширено коло суб’єктів, які наділені розпорядчими повноваженнями, об’єкти оренди згруповано в переліки двох типів: ті, які передаються в оренду через аукціон та ті, які без аукціону, тощо. Так, станом 01.10.2021 року в «Прозорро.Продажі» проведено 43 аукціони на укладення та продовження договорів оренди.

Кількість об’єктів комунальної власності Коростенської міської територіальної громади, що перебувають в оренді, складає 184 об’єктів загальною площею 30,2 тис. кв.м. Станом на 01.10.2021 року за оренду комунального майна з початку року нараховано 2150,0 тис. грн., з них до міського бюджету надійшло 406,0 тис. грн. (рис. 1). За рішенням Коростенської міської ради сума коштів, що лишилась в користуванні бюджетних установ та комунальних підприємств згідно з розподілом склала 850,0 тис. грн.

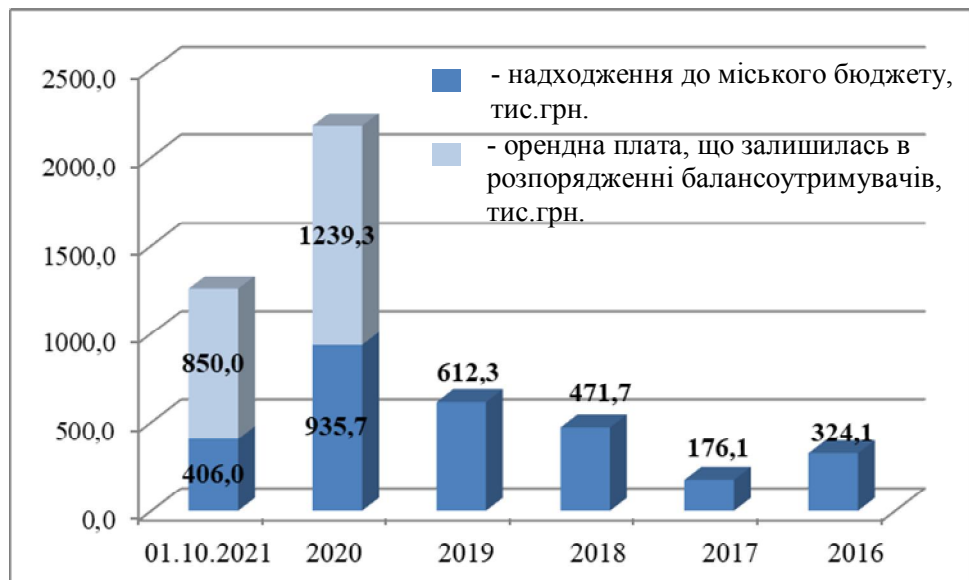


Рис. 1 Надходження орендних платежів, тис. грн.

З 2018 року продаж об'єктів малої приватизації здійснюється в електронній торговій системі «Прозорро.Продажі» шляхом проведення аукціонів. В 2021 році станом на 01.10.2021 року продано 5 об'єктів нерухомого майна. Станом на 01.10.2021 року надходження до міського бюджету від продажу об'єктів комунальної власності склали 579,0 тис. грн. (рис. 2).



Рис. 2 Надходження до міського бюджету від продажу об'єктів комунальної власності, тис. грн.

Основними проблемними питаннями галузі є:

- складний, тривалий, забюрократизований механізм передачі майна в оренду згідно з новим законодавством, що викликає нарікання чинних та потенційних орендарів, а також створює значне навантаження на балансоутримувачів майна та орендодавців;

- орієнтованість чинного законодавства щодо оренди майна, а особливо нових методик розрахунку орендної плати, на великі міста, де існує значна конкуренція на нерухомість, що призводить до зниження вартості оренди

комунального майна Коростенської міської територіальної громади, а відповідно до недоотримання коштів до міського бюджету;

- недосконала робота електронних майданчиків електронної торгової системи;

- самоусунення балансоутримувачів майна Коростенської міської територіальної громади від питань оренди, не дивлячись на те, що 100% орендних платежів залишається в розпорядженні бюджетних установ та 50% - комунальних підприємств;

- аварійний стан приміщень та будівель, що розташовані в сільській місцевості Коростенської міської територіальної громади, та відсутність, в більшості випадків, технічної та правовстановлюючої документації;

- неконкурентний технічний стан приміщень та будівель комунальної власності Коростенської міської територіальної громади для цілей продажу;

- відсутність попиту на майно сільської місцевості з боку представників бізнесу;

- тривалість та складність передачі об'єктів нерухомого майна з державної в комунальну власність, що перебувають в управлінні міністерств.

3. Мета Програми

Метою Програми є забезпечення ефективного управління майном комунальної власності Коростенської міської територіальної громади задля забезпечення стабільного наповнення міського бюджету та задоволення потреб громади.

4. Обґрунтування шляхів та засобів розв'язання проблем

Основними напрямками діяльності та заходами, які допоможуть у вирішенні проблемних питань розвитку галузі та досягненні поставленої мети є:

- оперативний облік та контроль за використанням комунального майна, координація роботи балансоутримувачів комунального майна;

- впорядкування технічної документації на об'єкти нерухомого майна комунальної власності та правовстановлюючих документів на них за територіальною громадою;

- належне утримання та збереження комунального майна їх балансоутримувачами та орендарями (даний напрям в програмі розглядатись не буде, так як це питання інших галузевих програм – капітального будівництва, житлово-комунального господарства, інвестиційних програм підприємств тощо);

- передача в оренду комунального майна;

- продаж комунального майна;

- розробка місцевих нормативних документів, що регламентують орендні відносини на території Коростенської міської територіальної громади;

- інформаційна кампанія з питань оренди та приватизації комунального майна.

Ресурсне забезпечення Програми наведено в розділі 6.

5. Строки та етапи виконання програм

Термін реалізації програми 2022-2026 роки з розподілом по рокам.

6. Ресурсне забезпечення Програми

Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання Програми ¹	Роки реалізації Програми					Усього витрат на виконання програми, тис.грн.
	2022 р.	2023 р.	2024 р.	2025 р.	2026 р.	
Обсяг ресурсів, усього, тис.грн. у тому числі:	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	425,0
державний бюджет	-	-	-	-	-	-
міський бюджет	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	425,0
інші джерела, не заборонені законодавством	-	-	-	-	-	-

¹ Обсяг фінансування заходів Програми за рахунок коштів міського бюджету переглядається і затверджується щорічно міською радою за пропозицією управління економіки

7. Напрями діяльності та заходи Програми

№	Назва напрямку діяльності	Перелік заходів	Строки виконання	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування, тис.грн.					Очікуваний результат ²
						2022 р.	2023 р.	2024 р.	2025 р.	2026 р.	
1.	Оперативний облік та контроль за використанням комунального майна	1.1. Ведення реєстру (переліку) об'єктів нерухомого майна комунальної власності Коростенської міської територіальної громади	2022-2026	Управління земельних відносин та комунальної власності, балансоутримувачі комунального майна Коростенської міської територіальної громади	-	-	-	-	-	-	- наявний актуальний перелік об'єктів нерухомого майна комунальної власності Коростенської міської територіальної громади; - пришвидшено процедуру оформлення права власності на комунальне майно за територіальною громадою
		1.2. Списання комунального майна Коростенської міської територіальної громади	2022-2026	Балансоутримувачі комунального майна Коростенської міської територіальної громади, управління земельних відносин та комунальної власності	-	-	-	-	-	-	- забезпечено ефективне використання комунального майна
		1.3. Безоплатна передача комунального майна Коростенської міської	2022-2026	Балансоутримувачі комунального майна							

² Кількісні, якісні та показники ефективності, яких можна досягти в ході виконання заходів Програми наведено в розділі 8 « Результативні показники Програми»

		територіальної громади		міської територіальної громади, управління земельних відносин та комунальної власності, підприємства, установи, організації Коростенської міської територіальної громади							комунального майна	
		1.4. Координація роботи балансоутримувачів комунального майна	2022-2026	Управління земельних відносин та комунальної власності	-	-	-	-	-	-	-	- забезпечено ефективне використання комунального майна
		1.5. Замовлення незалежної оцінки об'єктів нерухомого майна комунальної власності Коростенської міської територіальної громади та рецензій на звіти з такої оцінки	2022-2026	Управління земельних відносин та комунальної власності, балансоутримувачі комунального майна Коростенської міської територіальної громади	Міський бюджет, кошти балансоутримувачів комунального майна Коростенської міської територіальної громади	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	- наявна ринкова (справедлива) вартість об'єктів нерухомого майна комунальної власності Коростенської міської територіальної громади для цілей їх оренди та продажу
2.	Впорядкування технічної документації на об'єкти нерухомого майна комунальної власності та	2.1. Виготовлення технічних паспортів на нерухоме майно комунальної власності Коростенської міської територіальної громади	2022-2026	Балансоутримувачі комунального майна Коростенської міської територіальної громади, управління земельних відносин та комунальної	Міський бюджет, кошти балансоутримувачів комунального майна Коростенської міської територіальної громади	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	- наявні актуальні технічні паспорти на об'єкти нерухомості

		2.4. Отримання інформації щодо наявності об'єктів нерухомого майна в Єдиному реєстрі об'єктів державної власності для подальшого оформлення права власності за Коростенською міською територіальною громадою	2022-2026	Управління земельних відносин та комунальної власності	-	-	-	-	-	-	
3.	Передача в оренду комунального майна Коростенської міської територіальної громади	3.1. Проведення електронних аукціонів щодо передачі комунального майна в оренду та продовження договорів оренди в електронній торговій системі	2022-2026	Управління земельних відносин та комунальної власності, балансоутримувачі комунального майна Коростенської міської територіальної громади, підприємства, установи, організації, суб'єкти господарювання	-	-	-	-	-	-	- забезпечено ефективне використання комунального майна; - 100% наповненість електронної торгової системи щодо об'єктів оренди та чинних договорів до них; - забезпечено наповнення міського бюджету
		3.2. Передача комунального майна в оренду та продовження договорів без проведення аукціонів									
		3.3. Внесення змін до чинних договорів оренди									
		3.4. Ведення реєстру об'єктів оренди, чинних договорів оренди, прийнятих рішень Коростенської міської ради та її виконавчого комітету щодо кожного об'єкту оренди в електронній торговій системі									

4.	Продаж комунального майна Коростенської міської територіальної громади	4.1. Підготовка та впорядкування необхідної документації на об'єкти нерухомого майна щодо якого прийнято рішення про продаж (технічної та правовстановлюючої документації, довідок, інвентарних карток, щодо уточнення адрес тощо)	2022-2026	Управління земельних відносин та комунальної власності, балансоутримувачі комунального майна Коростенської міської територіальної громади, підприємства, відділ державної реєстрації, відділ архітектури та містобудування	-	-	-	-	-	-	- наявний повний пакет документів на об'єкти нерухомого майна Коростенської міської територіальної громади
		4.2. Проведення електронних аукціонів з продажу комунального майна Коростенської міської територіальної громади	2022-2026	Управління земельних відносин та комунальної власності	-	-	-	-	-	-	- забезпечено ефективне використання комунального майна; - забезпечено наповнення міського бюджету
		4.3. Здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу комунального майна Коростенської міської територіальної громади	2022-2026	Управління земельних відносин та комунальної власності, суб'єкти господарювання, фізичні особи	-	-	-	-	-	-	- забезпечено ефективне використання комунального майна
5.	Розробка місцевих нормативних документів, що регламентують	5.1. Розробка Порядку передачі в оренду комунального майна Коростенської міської територіальної громади	2022	Управління земельних відносин та комунальної власності	-	-	-	-	-	- затверджено Порядок передачі в оренду комунального майна Коростенської	

	орендні відносини на території Коростенської міської територіальної громади										міської територіальної громади; - забезпечено ефективне використання комунального майна
		5.2. Розробка Примірного договору оренди комунального майна Коростенської міської територіальної громади	2022	Управління земельних відносин та комунальної власності	-	-	-	-	-	-	- затверджено Примірний договір оренди комунального майна Коростенської міської територіальної громади; - забезпечено ефективне використання комунального майна
6.	Інформаційна кампанія з питань оренди та приватизації комунального майна Коростенської міської територіальної громади	6.1. Проведення круглих столів, нарад, робочих зустрічей, семінарів з питань оренди та приватизації комунального майна Коростенської міської територіальної громади	2022-2026	Управління земельних відносин та комунальної власності, балансоутримувачі комунального майна Коростенської міської територіальної громади, підприємства, установи, організації, суб'єкти господарювання	-	-	-	-	-	-	- забезпечено широке інформування щодо можливості отримання в оренду та приватизації комунального майна; - забезпечено прозорість процесів оренди та приватизації комунального майна; - забезпечено

											ефективне використання комунального майна
	Всього по програмі					85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	

8. Результативні показники Програми

№ з/п	Назва показника	Одиниця виміру	Вихідні дані на початок дії програми	Роки реалізації				
				2022 р.	2023 р.	2024 р.	2025 р.	2026 р.
Показники продукту								
1	Кількість приватизованих та відчужених об'єктів комунальної власності	од.	9	5	3	2	2	2
2	Надходження до міського бюджету від приватизації об'єктів комунальної власності	тис.грн.	1000,0	1000,0	500,0	300,0	300,0	300,0
3	Кількість об'єктів комунальної власності, що перебувають в оренді	од.	184	185	190	195	200	205
4	Надходження до міського бюджету від оренди комунального майна	тис.грн.	628,0	650,0	700,0	720,0	730,0	740,0
Показники якості								
1	Наявність технічних паспортів на об'єкти нерухомого майна комунальної власності	%	83,0	89,0	90,0	95,0	98,0	100,0
2	Стан реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна комунальної власності	%	49,0	55,0	70,0	80,0	90,0	100,0

9. Організація виконання та контролю за ходом виконання Програми

Координація роботи щодо виконання заходів Програми та їх безпосереднє виконання покладається на управління земельних відносин та комунальної власності виконавчого комітету Коростенської міської ради.

Заходи Програми можуть бути скориговані з урахуванням існуючої соціально-економічної ситуації, потреб громади, суб'єктів господарювання, балансоутримувачів комунального майна Коростенської міської територіальної громади, реальних можливостей бюджету міста та у випадках зміни законодавчих, нормативно-правових та інших актів. Ініціатор готує пропозиції з детальним обґрунтуванням запропонованих змін. Управління земельних відносин та комунальної власності подає проєкт рішення щодо змін до Програми на розгляд виконавчому комітету та міській раді.

Звітування по Програмі здійснюється раз на рік при розробці підсумків виконання Програми економічного та соціального розвитку Коростенської міської територіальної громади, що подаються на розгляд виконавчому комітету та міській раді.

Секретар міської ради

Олександр ОЛЕКСІЙЧУК