

Додаток
до рішення сесії
Кремінської міської ради
від 10.11.2021 р. № 11/37____

**ПРОГРАМА
СУПРОВОДУ РЕЧОВИХ ПРАВ
НА ОБ'ЄКТИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ
КРЕМІНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
НА 2021 – 2023 РОКИ**

м.Кремінна
2021р.

1. Загальна характеристика
Програми супроводу речових прав на об'єкти комунальної
власності Кременської територіальної громади
на 2021 – 2023 роки (далі Програма)

1.1.Паспорт

1.	Розробник Програми	Відділ з питань житлово – комунального господарства, екології та управління комунальним майном
2.	Відповідальні виконавці Програми:	Відділ з питань житлово – комунального господарства, екології та управління комунальним майном, відділ бухгалтерського обліку та звітності, відділ з земельних питань та природних ресурсів, відділ з питань будівництва.
3.	Терміни реалізації Програми:	2021 -2023 роки
4.	Джерела фінансування:	Міський бюджет
5.	Орієнтовні обсяги фінансування:	2021- 70,0 тис.грн. 2022- 500,0 тис.грн. 2023- 500,0 тис.грн.

1.2. Загальні положення

Програма визначає основну мету, завдання, способи реалізації функцій з супроводу речових прав на об'єкти комунальної власності Кременської територіальної громади, є цілісною системою взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання майна територіальної громади м.Кременна шляхом оформлення правоустановлюючих документів на об'єкти комунальної власності, визначає основні цілі, пріоритети та завдання та порядок їх фінансування.

Відносини, що виникають у процесі реалізації функцій Програми, не регламентовані Програмою, регулюються Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Господарським, Цивільним та Земельним кодексами.

2. Мета Програми

Метою Програми є підвищення ефективності використання майна комунальної власності територіальної громади, створення сприятливих умов для розвитку підприємництва у місті.

3. Питання, на розв'язання яких спрямована Програма

3.1. Вирішення майнових питань: забезпечення прийняття об'єктів права до комунальної власності територіальної громади, передачі з балансу на баланс об'єктів комунальної власності територіальної громади, забезпечення виготовлення технічної та правовстановлюючої документації на об'єкти нерухомості, прийняття безхазяйних нерухомих об'єктів, збереження та утримання об'єктів комунальної власності територіальної громади у належному санітарно-технічному стані до вирішення питання передачі їх в оренду або власнику у разі відчуження.

3.2. Передача майна комунальної власності в оренду: забезпечення економічного регулювання майнових відносин при оренді, виявлення об'єктів для передачі в оренду, підготовка необхідного пакету документів для передачі в оренду, укладання договорів оренди, нарахування та облік орендної плати тощо.

Розвиток ринкових відносин в Україні, прийняття нових законодавчих актів, які визначають умови правового регулювання орендних відносин, створюють якісно новий етап у розвитку оренди, пов'язаний із забезпеченням ефективної системи управління та контролю за наданням в оренду та використанням майна.

4. Основні завдання та напрямки реалізації Програми

У межах наданих повноважень структурні підрозділи Кременської міської ради здійснюють:

- накопичення інформації щодо майна комунальної власності на підставі матеріалів інвентаризації, наданих юридичними особами комунальної власності;
- оперативне оновлення даних щодо наявності майна;
- накопичення даних стосовно юридичних осіб, у яких знаходиться майно комунальної власності в господарському віданні, в оперативному управлінні або в оренді;
- підготовку замовлень на виготовлення: технічних паспортів, витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, паспортів на земельні ділянки під об'єктами, що є комунальною власністю територіальної громади;
- підготовку заяв про постановку на облік об'єктів безхазяйного майна;
- забезпечення охорони об'єктів комунальної власності територіальної громади, які не передані в оренду;
- забезпечення страхування об'єктів комунальної власності територіальної громади, які не передані в оренду;
- забезпечення виконання поточного ремонту об'єктів комунальної власності територіальної громади, що є власністю територіальної громади, у разі погіршення їх санітарно-технічного стану;

- забезпечення якісної перевірки кошторисів на виконання ремонтних робіт в орендованих приміщеннях;
- встановлення економічно виправданих і обґрунтованих розмірів орендної плати через переважне використання та розширення конкурентних засад, забезпечення відкритості, прозорості процедури надання комунального майна в оренду;
- проведення систематичного аналізу ефективності використання комунального майна, переданого в оренду;
- формування попиту на об'єкти приватизації;
- формування та розвиток ринку майна на основі конкуренції та обмеження монополізму;
- створення умов для розвитку підприємництва;
- погашення заборгованості минулих років по об'єктах та установах комунальної власності перед бюджетом та державними фондами;
- забезпечення надходження коштів до міського бюджету.

5. Заходи, які необхідно здійснити для виконання Програми

5.1. Приймання об'єктів до комунальної власності

Набуття права власності на майно шляхом приймання в комунальну власність з інших форм власності відповідно до Законів України “Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності”, “Про місцеве самоврядування в Україні”, нормативно-правових актів місцевого рівня, рішень міської ради. Прийняття об'єктів у комунальну власність територіальної громади можливо здійснити за умови надання необхідних документів (технічна документація, а також документи, що встановлюють право на об'єкт) стороною, яка буде передавати об'єкт.

Відділ з питань житлово – комунального господарства, екології та управління комунальним майном готує проекти рішень Кременської міської ради стосовно визначення балансоутримувача об'єкта та оформлення права власності.

Набуття права власності на безхазяйну річ здійснюється на підставі ст.335 Цивільного кодексу України та набуття права власності на відумерлу спадщину здійснюється на підставі ст.1277 Цивільного кодексу України.

5.2. Відчуження майна міської комунальної власності

Продаж, передача в дар, обмін, списання майна комунальної власності територіальної громади здійснюється у відповідності до діючого законодавства.

5.3. Передача майна комунальної власності в оренду

5.3.1. Відділ з питань житлово – комунального господарства, екології та управління комунальним майном веде єдиний реєстр об'єктів комунального майна, що знаходяться або можуть бути передані в оренду;

До єдиного реєстру, який щоквартально оновлюється, включається інформація щодо назви та площі об'єкту, місцезнаходження, статусу (вільний або знаходиться в оренді).

Комунальні підприємства, установи та організації, в оперативному управлінні, на праві господарського відання яких знаходиться комунальне майно, що не використовується, зобов'язані щоквартально (до 15 числа першого місяця кожного кварталу) надавати інформацію до відділу з питань житлово – комунального господарства, екології та управління комунальним майном для віднесення такого комунального майна до переліку об'єктів, які можуть бути надані в оренду, а також для внесення інформації до єдиного реєстру.

Комунальні підприємства, установи та організації, які отримали дозвіл на передачу в оренду закріпленого за ними нерухомого майна, зобов'язані впродовж трьох робочих днів з дати укладення договору оренди надати його копію до відділу з питань житлово – комунального господарства, екології та управління комунальним майном для внесення відповідної інформації до єдиного реєстру.

5.3.2. Передача об'єктів комунальної власності передається в оренду виключно через ЄТС (єдина торгівельна система) згідно Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна

5.3.3. У межах наданих повноважень:

5.3.3.1. відділ з питань житлово – комунального господарства, екології та управління комунальним майном:

- готує проекти договорів оренди комунального майна, додаткових угод про внесення змін до договорів оренди з перерахунком орендної плати;
- при необхідності нотаріального посвідчення договорів оренди будівель або інших капітальних споруд (або його окремих частин), які є комунальною власністю, проводить підготовку документації;
- проводить підготовчу роботу для передачі об'єктів в оренду (замовляється технічна, правовстановлююча документація, незалежна оцінка майна);
- здійснює нарахування орендної плати;
- проводить обстеження об'єктів, переданих в оренду, здійснює контроль за виконанням зобов'язань, передбачених договорами оренди майна;
- проводить аукціони щодо передачі в оренду майна;
- проводить аукціони щодо відчуження об'єктів нерухомого майна;
- готує до публікації інформацію про об'єкти, які пропонуються до оренди, про аукціони на оренду майна в ЄТС;
- замовляє незалежні оцінки та технічну документацію для перегляду орендної плати з ініціативи Орендодавця з метою збільшення розміру орендної плати;

- готує листи-попередження Орендарям при порушеннях умов договорів оренди та (або) у разі закінчення строків оренди.

5.3.3.2. відділ з земельних питань та природних ресурсів:

- проводить підготовчу роботу для продажу права оренди на земельні ділянки шляхом проведення аукціону (замовляється технічна, правовстановлююча документація, нормативно-грошова оцінка);

- проводить аукціони щодо відчуження земельних ділянок комунальної власності;

- готує проекти договорів оренди землі, додаткових угод про внесення змін до договорів оренди з перерахунком орендної плати;

- здійснює нарахування орендної плати;

- готує листи-попередження Орендарям при порушеннях умов договорів оренди та (або) у разі закінчення строків оренди.

5.3.3.3. відділ бухгалтерського обліку та звітності:

- контролює надходження орендної плати, вживає заходів щодо орендарів по ліквідації заборгованості з орендної плати;

- готує розрахунки для направлення претензій орендарям комунального майна, що припустили заборгованість більше, ніж 2 місяці з орендної плати та пені за несвоєчасну оплату оренди комунального майна та для оформлення позовних заяв щодо стягнення заборгованості з боржників;

- готує проекти договорів на відшкодування комунальних послуг та енергоносіїв;

5.3.3.4. відділ з питань будівництва:

- перевіряє кошториси витрат на проведення орендарями капітальних ремонтних робіт в орендованих об'єктах;

- готує проекти договорів на виконання поточного ремонту у разі погіршення їх санітарно-технічного стану, до вирішення питання передачі їх в оренду, оперативне або господарське управління або власнику у разі відчуження.

5.3.4. Умови поліпшення наданого в оренду комунального майна та відшкодування затрат:

- капітальний ремонт та реконструкція майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Кремінна, проводиться з урахуванням вимог чинного законодавства.

5.4 Приватизація об'єктів комунальної власності

5.4.1. Приватизація об'єктів комунального майна здійснюється на засадах індивідуальної приватизації.

5.4.2. Основними принципами індивідуальної приватизації є:

- вивчення попиту на конкретний об'єкт приватизації, враховуючи кон'юнктуру ринку;

- визначення економічної доцільності приватизації індивідуально визначеного майна;
- досягнення максимального економічного ефекту від продажу об'єкта приватизації;
- вибір способу приватизації;
- індивідуальний підхід під час підготовки об'єкту до приватизації.

5.4.3. Заходи по створенню умов приватизації передбачають:

- постійне уточнення та коригування організаційно – правових механізмів Програми в процесі розробки, прийняття та введення в дію законодавчих актів та нормативних документів, які регулюють процес приватизації;
- постійне інформування населення про хід приватизації через засоби масової інформації.

5.4.4. Приватизація об'єктів комунальної власності проводиться відповідно до Законів України «Про приватизацію державного і комунального майна» та в порядку, визначеному рішеннями Кременської міської ради та цією Програмою.

5.5. Управління борговими зобов'язаннями по об'єктах комунальної власності та комунальних установах.

6. Обсяги та джерела фінансування Програми

Фінансування заходів, визначених програмою, здійснюється за рахунок коштів міського бюджету за кодами бюджетної класифікації згідно функціонального призначення майна в межах планових призначень.

Витрати фінансування Програми розподіляються наступним чином:

- послуги на проведення технічної інвентаризації об'єктів, виготовлення інвентаризаційних справ та технічних паспортів;
- послуги на отримання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності та реєстрації Міністерством юстиції на відчуження об'єктів, що є власністю територіальної громади Кременської міської ради;
- послуги суб'єктів оціночної діяльності щодо незалежної оцінки об'єктів з метою передачі в оренду, приватизації та постановки на баланс міської ради та рецензування незалежних оцінок;
- послуги суб'єктів оціночної діяльності щодо незалежної оцінки безхазяйних інженерних мереж та нерухомих об'єктів для постановки їх на баланс;
- проведення інформаційної діяльності з висвітлення процесів оренди, приватизації (публікація оголошень, реклама, інше);
- послуги щодо відведення земельних ділянок під об'єктами, що перебувають на балансі міської ради, отримання кадастрових довідок;
- послуги організацій та осіб, залучених до процесу оренди та приватизації (інформаційні та консалтингові послуги, проведення аукціонів, конкурсів, послуги ліцитатора на проведення аукціонів);

- створення, придбання та обслуговування програмного забезпечення;
- охорона та страхування об'єктів, що не передані в оренду;
- виконання поточного ремонту об'єктів, у разі погіршення їх санітарно-технічного стану, в тому числі ліквідація аварійних ситуацій;
- погашення заборгованості по об'єктах комунальної власності та комунальних установах за борговими зобов'язаннями перед бюджетом та державними фондами;
- оплата послуг пов'язаних з процедурою ліквідації комунальних підприємств та установ;
- оплата комунальних послуг та енергоносіїв, об'єктів майна нерухомої власності що не передані в оренду.

7. Очікуваний результат виконання Програми

Фінансування Програми супроводу речових прав на об'єкти комунальної власності Кременської міської ради забезпечить:

- належне утримання та збереження об'єктів міської комунальної власності;
- надходження до міського бюджету коштів від оренди та приватизації комунального майна у сумі, передбаченій у міському бюджеті на відповідний рік;
- підвищить ефективність використання комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам, з метою задоволення їх прав та інтересів, а також прав та інтересів територіальної громади;
- підвищить ефективність використання комунального майна шляхом його приватизації, формування приватної власності, створення конкурентного середовища.

8. Контроль за ходом виконання Програми

Моніторинг виконання Програми здійснюється відділом з питань житлово – комунального господарства, екології та управління комунальним майном.

Дозволяється перерозподіл коштів між статтями витрат на виконання цієї Програми.

Результативні показники, що характеризують виконання Програми супроводу речових прав на об'єкти комунальної власності Кременської міської ради на 2021-2023 роки наведено в додатку до Програми.

Т.в.о. заступника міського голови

Георгій ДЗИВУЛЬСЬКИЙ

**Результативні показники, що характеризують виконання
Програми супроводу речових прав на об'єкти
комунальної власності Кременської міської ради на 2021-2023 роки**

№ п/п	Показники	Одиниця виміру			
1	2	3	4	5	6
1	Витрат, в т.ч.		2021	2022	2023
	технічна інвентаризація та виготовлення інвентаризаційних справ та технічних паспортів, послуги суб'єктів оціночної діяльності щодо незалежної оцінки, інформаційне забезпечення публікація оголошень, реклама, інше, сплата судового збору та інші видатки пов'язані з супроводом речових прав на об'єкти комунальної власності,	тис.грн	70,0	300,0	350,0
	встановлення меж земельних ділянок в натурі		0,0	150,0	150,0
	виконання поточного ремонту об'єктів, в т. ч. ліквідація аварійних ситуацій; оплата комунальних послуг та енергоносіїв, об'єктів майна нерухомої власності що не передані в оренду			50,0	
2	Продукту, в т.ч.				
	проведення інвентаризації, виготовлення інвентаризаційних справ та технічних паспортів,	шт.	11	50	50
	виконання незалежних оцінок нерухомого майна	шт.	1	50	50
	встановлення меж та проведення нормативно-грошової оцінки землі	шт.	0	3	3
	отримання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності	шт.	11	50	50
	Оформлення документів на	шт.	0	50	50

	земельні ділянки, отримання кадастрових довідок, проведення конкурсів та аукціонів				
	надходження коштів до бюджету від приватизації (відчуження) комунального майна	тис.грн	0,0	607,105	601,9601
	надходження коштів до бюджету від оренди комунального майна	тис.грн	10,300		
3	Ефективності, в т.ч. використання об'єктів нерухомості	%	75	80	85
	виконання планових показників надходжень коштів до бюджету від оренди комунального майна	%	100	100	100
	виконання планових показників надходжень коштів до бюджету від приватизації комунального майна	%	100	100	100
	відсутність заборгованості перед бюджетом та державними фондами	%	100	100	100
4	Якості, в т.ч.				
	своєчасність перегляду розміру орендної плати відповідно до Методики та чинного законодавства	% перегляду договорів оренди	100	100	100

Секретар міської ради

Володимир БАБУШКІН

Т.в.о. заступника міського голови

Георгій ДЗИВУЛЬСЬКИЙ