

**У К Р А Ї Н А**

**МІСЬКА РАДА МІСТА КРОПИВНИЦЬКОГО  
СЕСІЯ СЬОМОГО СКЛИКАННЯ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

від « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 року

№ \_\_\_\_\_

Про виконання Програми  
управління комунальним майном  
на 2017 рік

Керуючись ст. 143 Конституції України, статтями 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», заслухавши звіт начальника управління комунальної власності Кіровоградської міської ради Колюки О.С. про виконання Програми управління комунальним майном на 2017 рік, затвердженої рішенням Кіровоградської міської ради від 15 березня 2017 року № 837, Міська рада міста Кропивницького

**В И Р І Ш И Л А:**

Взяти до відома звіт про виконання Програми управління комунальним майном на 2017 рік, затвердженої рішенням Кіровоградської міської ради від 15 березня 2017 року № 837, що додається.

Міський голова

А. Райкович

**ЗВІТ**  
**про виконання Програми управління комунальним майном**  
**на 2017 рік, затвердженої рішенням Кіровоградської міської ради**  
**від 15 березня 2017 року № 837**

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності.

Управління комунальним майном територіальної громади м. Кропивницького забезпечує Міська рада міста Кропивницького. Також в межах повноважень, делегованих міською радою, правомочності щодо комунального майна здійснюють виконавчий комітет міської ради та балансоутримувачі майна - виконавчі органи міської ради, комунальні підприємства, установи, заклади.

Основні ж функції з управління нерухомим майном територіальної громади м. Кропивницького (крім житлових приміщень та земельних ділянок) покладено на управління комунальної власності Міської ради міста Кропивницького (надалі - Управління), що є спеціально уповноваженим органом у даній сфері.

Рішенням Кіровоградської міської ради від 15 березня 2017 року № 837 затверджено Програму управління комунальним майном на 2017 рік.

Головними завданнями даної галузевої програми на 2017 рік визначено:

- 1) забезпечення надходження коштів до місцевого бюджету міста Кропивницького у запланованих обсягах за рахунок передачі в оренду та приватизації (відчуження) об'єктів нерухомості комунальної власності міста;
- 2) здійснення заходів, передбачених чинним законодавством, щодо зменшення орендованих на пільгових умовах площ;
- 3) удосконалення ведення обліку комунального майна;
- 4) поповнення фонду комунального майна за рахунок:
  - а) визнання майна безхазяйним та відумерлої спадщини;
  - б) виведення зі складу орендованих ЦМК нерухомого майна, яке не задіяно в технологічному процесі і не використовується за призначенням;
  - в) взаємодії з комунальними підприємствами - балансоутримувачами майна;
  - г) технічної інвентаризації об'єктів нерухомості і державної реєстрації права власності на них;
  - д) повернення з оренди майна, яке неефективно або не за призначенням використовується орендарями;
- 5) вирішення проблемних питань, пов'язаних з орендою ЦМК ДКП ТМ «Кіровоградтеплоенерго», а також стягнення заборгованості за оренду ЦМК ДКП ТМ «Кіровоградтеплоенерго» та ЦМК «Кіровограделектротранс»;
- б) прийняття та внесення змін до нормативно-правових актів міської ради, які регулюють питання управління комунальним майном.

Результати виконання вищеперелічених завдань у 2017 році.

### **Оренда комунального майна**

Всього станом на 01.01.2018 р. діяло 159 договорів оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, укладених на платній основі, орендодавцем за якими є Управління. Загальна площа об'єктів, переданих в оренду на платних умовах, становить 17881,23 кв. м з місячним фондом орендної плати 426, 2 тис. грн.

З початку 2017 року управлінням комунальної власності укладено та продовжено термін дії 61 договору оренди нерухомого майна загальною площею 4 725,2 кв. м. з місячним фондом орендної плати 92,8 тис. грн.

Також в управлінні обліковуються 2 договори оренди ЦМК:

1) ЦМК ДКП ТМ «Кіровоградтеплоенерго» (орендар - дочірнє підприємство «Кіровоградтепло» ТОВ «Центр науково-технічних інновацій «Української нафтогазової академії»; договір оренди № 157/17 від 18.10.2004 року, діє до 18.10.2029 року);

2) ЦМК НВФ «Екоцентр» (орендар ТОВ НВФ «Екоцентр»; договір оренди № 17 від 01.07.1993 року, діє до 01.12.2021 року).

Структура укладених договорів оренди на платній основі розподіляється наступним чином.

За суб'єктним складом орендарів: 74 договори укладено з фізичними особами; 56 договорів - з юридичними особами приватного права; 23 договори - з юридичними особами публічного права (це переважно державні підприємства, установи); 6 договорів - з громадськими об'єднаннями.

За метою використання об'єктів: 48 договорів - побутове обслуговування (перукарні, ремонт взуття, одягу, побутових приладів); 8 - офісні приміщення, депутатські приймальні, комп'ютерні клуби, колл-центр; 34 - банківські установи, поштовий та мобільний зв'язок; 13 - кафе, магазини; 56 - склади, господарські потреби та інше.

З початку 2017 року від передачі в оренду нерухомого майна та ЦМК при плані надходження коштів до міського бюджету 2 340,0 тис. грн фактично надійшло 5 971,0 тис. грн. Перевиконання планових показників 2017 року становить 3 631,0 тис. грн.

У порівнянні ж з 2016 роком надходження від оренди збільшилися на 3 535,0 тис. грн.

Такі результати 2017 року стали можливими у зв'язку з надходженням коштів від ДП «Кіровоградтепло» ТОВ «ЦНТІ УНГА» за оренду ЦМК в розмірі 3 737,9 тис. грн (що є наслідком вжитих заходів у 2017 році з вирішення проблемних питань, пов'язаних з орендою ЦМК (до цього кошти від даного підприємства надходили ще у квітні 2015 року) та завдяки більш ефективному використанню наявних та залученню додаткових ресурсів для оренди, а саме: перегляду діючих договорів оренди за новою вартістю об'єктів оренди та новими ставками; публічному доступу до об'єктів, які пропонуються до оренди; підготовці до оренди та передачі в оренду нових об'єктів; претензійно-позовній роботі з боржниками у співпраці з органами

прокуратури; контролю за цільовим використанням орендованого майна; перегляду договорів, укладених на пільгових умовах.

### ***Приватизація об'єктів нерухомого майна комунальної власності***

На виконання рішень міської ради протягом 2017 року Управлінням забезпечено приватизацію 12 об'єктів нерухомості комунальної власності групи «А» шляхом викупу орендарями.

Від продажу комунального майна за вказаний період при плані надходження коштів до міського бюджету 2 595,3 тис. грн фактично перераховано 2 295,3 тис. грн. При цьому слід звернути увагу на те, що у зв'язку із перевиконанням первісних планових показників надходжень від приватизації майна 2017 року у липні цього ж року збільшено план по приватизації на 795,2 тис. грн.

У 2016 році при плані надходжень коштів до міського бюджету від приватизації майна 1 504,0 тис. грн фактично перераховано 3 270,3 тис. грн, з яких 1 504,0 тис. грн складають кошти, що надійшли за об'єкти, які було продано у 2015 році.

Крім того, Управлінням забезпечено передприватизаційну підготовку 14 об'єктів нерухомості комунальної власності групи «А» (нежитлові приміщення) та 1 об'єкт групи «Д» (об'єкт незавершеного будівництва). Рішенням Кіровоградської міської ради від 21 листопада 2017 року № 1188 дані об'єкти затверджено для приватизації у 2018 році.

### ***Надходження до міського бюджету від оренди та приватизації***

Разом від оренди та приватизації комунального майна Управлінням забезпечено надходження до міського бюджету в 2017 році 8 266, 3 тис. грн.

У 2016 році до міського бюджету Управління перерахувало 5 706,3 тис. грн.

У 2018 році заплановано забезпечити надходження коштів до міського бюджету на загальну суму не менше 8 386,5 тис. грн, у тому числі: від приватизації об'єктів комунальної власності в розмірі 4 042,0 тис. грн; від передачі в оренду нежитлових приміщень, будівель, споруд та ЦМК в розмірі 4 344,5 тис. грн, що на 70% більше ніж план 2017 року та на 78% більше ніж план 2016 року.

Зазначені прогресивні планові показники 2018 року підкріплені роботою, що здійснювалася Управлінням у 2017 році.

Крім того, Управлінням перераховано у 2017 році до Державного бюджету України 754,7 тис. грн податку на додану вартість.

### ***Зменшення площ, переданих в оренду на пільгових умовах***

З 249 договорів оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд, які обліковуються в Управлінні, 90 договорів укладено на пільгових умовах (1 гривня на рік або звільнено від орендної плати). Загальна площа приміщень, що використовують пільговики, становить 29 149,1 кв.м, що складає 62% від всього фонду оренди.

Результатом проведеної роботи в напрямку перегляду договорів, що укладені на пільгових умовах протягом 2017 року, з урахуванням заходів

здійснених у 2016 році, є повернення з оренди на пільгових умовах 8 об'єктів нерухомості загальною площею 890 кв.м.

Внаслідок передачі таких об'єктів на платній основі збільшено надходження від оренди комунального майна на 260,7 тис. грн на рік.

Крім того, відносно 5 орендованих об'єктів, термін оренди яких закінчився у 2017 році або закінчується у 2018 році, орендарям-пільговикам направлено повідомлення та пропозиції згідно із Законом України «Про оренду державного та комунального майна». Такі дії дадуть змогу переукласти діючі або укласти нові договори на платній основі.

#### ***Удосконалення ведення обліку комунального майна***

Одним із завдань, яке стояло перед Управлінням у 2017 році, було оновлення переліку об'єктів комунального нерухомого майна територіальної громади м. Кропивницького, оскільки останній такий перелік був сформований станом на 01.01.2015 р. При цьому при формуванні нового переліку було взято за мету покращити його інформативність. Для розроблення переліку комунального майна було зібрано, оброблено та систематизовано значний обсяг інформації.

Користувачі переліку матимуть змогу отримати інформацію про назву об'єкта, його балансоутримувача, площу, рік забудови (постановки на облік), балансову вартість, земельну ділянку, цільове використання, відомості про оренду об'єкта. Також запроваджується щоквартальне оновлення відомостей, що містяться в переліку.

Перелік об'єктів нерухомого майна територіальної громади міста Кропивницького доступний з 01.01.2018 р. на офіційному сайті Міської ради міста Кропивницького в розділах: виконавчі органи – управління комунальної власності – публічна інформація.

#### ***Поповнення фонду комунального майна***

З метою поповнення фонду комунального майна міста Управлінням опрацьовано 29 об'єктів нерухомості на предмет можливості визнання їх безхазяйним майном або відумерлою спадщиною. В результаті проведеної підготовчої роботи відносно 8 об'єктів передано матеріали до суду з вимогами про визнання спадщини відумерлою і передачі майна до комунальної власності територіальної громади м. Кропивницького, 1 об'єкт взято на облік як безхазяйне майно, 11 об'єктів не містять ознак безхазяйного майна і відумерлої спадщини, по 8 об'єктах ведеться перевірка.

По жодній із заяв судом рішення не прийнято, результати по судових справах очікуються у 2018 році.

На виконання рішень міської ради Управлінням проведена робота щодо виведення зі складу орендованого ЦМК ДКП ТМ «Кіровоградтеплоенерго» об'єктів нерухомості, що не задіяні в технологічному процесі даного ЦМК і не використовуються орендарем за призначенням. П'ять об'єктів передано за актом приймання-передачі на баланс Управління для подальшої їх передачі в оренду. Станом на 01.01.2018 р. два об'єкти вже передано в оренду, що дає змогу отримувати орендну плату близько 108,0 тис. грн на рік.

У 2017 році Управлінням після технічної інвентаризації забезпечено державну реєстрацію права власності за територіальною громадою м. Кропивницького, в особі міської ради 16 об'єктів нерухомого майна.

Також з метою здійснення державної реєстрації прав власності на нерухоме майно за територіальною громадою м. Кропивницького Управлінням у 2017 року підготовлено перелік об'єктів нерухомого майна, право власності на які підлягає державній реєстрації. Проект рішення про затвердження переліку буде винесено на затвердження міської ради у 2018 році. Прийняття даного рішення має полегшити роботу з внесення відомостей про об'єкти комунальної власності до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Управлінням повернуто з оренди 2 об'єкти, орендарі яких систематично порушували умови договорів оренди. Також 1 приватизований об'єкт повернуто в комунальну власність.

***Вирішення проблемних питань, пов'язаних з орендою ЦМК ДКП ТМ «Кіровоградтеплоенерго» та ЦМК «Кіровограделектротранс»***

Протягом останніх років накопичилося багато невирішених проблемних питань, пов'язаних з орендою ЦМК ДКП ТМ «Кіровоградтеплоенерго».

Так, станом на 01.01.2017 р. заборгованість орендаря ЦМК ДП «Кіровоградтепло» ТОВ «ЦНТІ УНГА» з орендної плати становила більше 25 000,0 тис. грн. При цьому заборгованість постійно накопичувалась, адже орендна плата на місяць становила більше 1 000,0 тис. грн на місяць, а орендар орендну плату взагалі не сплачував через арештовані органами виконавчої служби банківські рахунки. Востаннє орендна плата надходила ще в квітні 2015 року.

Також відповідно до договору оренди в складі ЦМК залишалося рухоме та нерухоме майно, яке фактично було виведено зі складу ЦМК згідно з рішеннями міської ради і не використовувалося орендарем. Проте, через те, що питання внесення змін до договору оренди ЦМК в частині вартості і складу ЦМК не вирішувалося більше 10 років, ДП «Кіровоградтепло» ТОВ «ЦНТІ УНГА» весь цей час нараховувалась орендна плата за майно, яке йому давно не належало на праві оренди.

З метою вирішення даних питань протягом 2017 року вжито наступні заходи.

На виконання рішення міської ради від 27 червня 2017 року № 1008 укладено нотаріально посвідчену додаткову угоду від 20.07.2017 р. до договору оренди ЦМК ДКП ТМ «Кіровоградтеплоенерго», якою було надано пільгу з орендної плати орендарю за використання ЦМК (зменшено орендну ставку з 6% до 0,5%). Також даною додатковою угодою на виконання рішень міської ради та її виконавчого комітету внесено зміни до складу і вартості ЦМК.

Крім того, рішенням міської ради від 21 листопада 2017 року № 1233 надано згоду на розстрочку виконання 7 рішень судів про стягнення заборгованості з орендної плати на загальну суму 29 750,5 тис. грн.

Господарським судом Кіровоградської області, враховуючи дане рішення міської ради, згідно з відповідними ухвалами у грудні 2017 року розстрочено виконання рішень судів за 7 справами.

Результатом таких дій є, зокрема, те, що орендарем вперше за останні майже два з половиною роки самостійно повністю внесено орендну плату за 2 півріччя 2017 року в розмірі 468, 7 тис. грн.

Вжиті заходи дали змогу вирішити проблемні питання, пов'язані з орендою ЦМК ДКП ТМ «Кіровоградтеплоенерго», які накопичувалися роками, і спрямовані на забезпечення виконання орендарем ЦМК свого основного обов'язку - безперебійне та якісне теплопостачання міста.

Щодо стягнення заборгованості з орендної плати за оренду ЦМК «Кіровограделектротранс», то дане питання вирішується в межах справи про банкрутство колишнього орендаря - ТОВ «Єлисаветградська транспортна компанія», яка розглядається господарським судом Кіровоградської області. Управління, за його заявою, поданою у квітні 2017 року до суду, визнано кредитором у вказаній справі і визнано його грошові вимоги до банкрута в розмірі 5 041 378 грн. Розгляд справи триває, надходження коштів очікується в 2018 році.

#### ***Прийняття актів міської ради, які регулюють питання управління комунальним майном***

Управлінням розроблено проект Положення про порядок виявлення, обліку, зберігання і використання безхазяйного майна та відумерлої спадщини, яке має унормувати та полегшити роботу в напрямку визнання майна безхазяйним і відумерлою спадщини. Даний акт планується винести на затвердження міської ради у 2018 році.

#### ***Виконання інших завдань***

Крім заходів з виконання основних завдань, які визначені Програмою управління комунальним майном на 2017 рік, Управлінням у 2017 році здійснювалася й наступна робота.

Окрім економічної вигоди від використання комунального майна, приділяється увага й задоволенню потреб територіальної громади м. Кропивницького та державних потреб за рахунок використання комунального майна. На пільгових умовах надаються в оренду нежитлові приміщення для розміщення в них муніципальних та державних установ, закладів, бібліотек, громадських організацій, спортивних клубів, гуртожитку для військових тощо. Всього таких договорів 90. При цьому 45 договорів укладено із комунальними підприємствами установами та закладами міської ради; 15 - з державними організаціями; 18 - із закладами та установами районних у місті Кропивницькому та обласної рад; 12 - з громадськими об'єднаннями, благодійними та релігійними організаціями.

На виконання рішення міської ради від 27 червня 2017 року № 997 Управлінням було укладено договір тимчасового користування гуртожитком по вул. Сухумській, 8 для проживання військовослужбовців Кіровоградського гарнізону.

Спільно з управлінням освіти міської ради, Кропивницьким міським центром соціальних служб для сім'ї, дітей та молоді було вирішено питання надання в користування приміщення для розміщення Центру обліку та тимчасового перебування бездомних осіб по вул. Тельмана, 75.

За пропозицією Управління Кіровоградською міською радою рішенням від 21 листопада 2017 року № 1187 затверджено перелік об'єктів територіальної громади м. Кропивницького, які не підлягають приватизації. До переліку включено об'єкти, що мають стратегічне та важливе соціальне, економічне, культурне значення для громади м. Кропивницького, держави. Зокрема, це заклади освіти та охорони здоров'я, заклади культури, ДЮСШ, будівлі військкоматів, військова частина, ЦМК, будівлі муніципальних та державних установ тощо.

З метою контролю за використанням майна, переданого в оренду, наказами начальника Управління від 05.01.17 № 4/17у, від 15.06.2017 р. № 3, від 10.10.2017 р. № 13 затверджено графіки перевірок орендованих об'єктів. З початку 2017 року спеціалістами Управління з виїздом на місця проведено 301 перевірку виконання орендарями умов договорів оренди.

Також за дорученням міського голови, з метою перевірки роботи ДП «Кіровоградтепло» ТОВ «ЦНТІ УНГА» в опалювальний сезон наказом начальника Управління від 22.11.2017 р. № 17 створено спільну комісію. Даною комісією здійснено обстеження 16 працюючих котелень, за результатами яких складено відповідні акти та направлено міському голові.

Управлінням постійно ведеться робота з юридичного захисту об'єктів комунальної власності. Вживаються досудові заходи до орендарів-боржників та осіб, що неправомірно використовують комунальне майно, а за необхідності вживаються заходи судового захисту.

Управлінням було направлено орендарям 27 претензій з вимогами сплати заборгованості на загальну суму 351,0 тис. грн.

У 2017 році в провадженні судів загальної юрисдикції перебувало 177 судових справ, стороною яких виступало Управління.

Зокрема, за сприяння органів прокуратури заявлено 6 позовів до суду про стягнення заборгованості з орендної плати на загальну суму 15 070,0 тис. грн.

За результатами проведеної претензійно-позовної роботи на користь Управління у 2017 році фактично надійшло 3 173,0 тис. грн.

Також у 2017 році за позовом Управління господарським судом Кіровоградської області відкрито провадження у справі про внесення змін до договору оренди готелю «Київ» в частині збільшення розміру орендної плати. Розгляд справи триває, рішення суду по справі очкується у 2018 році.

Управління в межах повноважень взаємодіє із виконавчими органами міської ради, комунальними підприємствами, закладами, установами та іншими суб'єктами.

Так, протягом поточного періоду 2017 року розглянуто клопотання балансоутримувачів комунального майна територіальної громади



м. Кропивницького, які виступають самостійним орендодавцями, і погоджено укладання 53 договорів оренди комунального майна.

Управлінням в порядку, встановленому чинним законодавством, за пропозиціями підприємств, установ, закладів комунальної власності територіальної громади м. Кропивницького забезпечено процедуру списання з балансу майна у кількості 37 одиниць та передачі з балансу на баланс 14 одиниць основних засобів.

Управлінням з початку року підготовлено 15 проектів рішень міської ради та 23 проекти рішень виконкому міської ради з питань регулювання відносин у сфері управління комунальним майном, з яких: міською радою прийнято 12 рішень (3 проекти ще не розглянуто); виконкомом прийнято 19 рішень (4 проекти ще не розглянуто).

З метою забезпечення публічності і прозорості в діяльності Управління, на виконання Закону України «Про доступ до публічної інформації» на офіційному сайті Міської ради міста Кропивницького розміщена інформація у формі відкритих даних, зокрема, щодо: переліку об'єктів комунальної власності, що передані в оренду чи інше право користування (з даними про умови передачі об'єктів в оренду); переліку приміщень комунальної форми власності, які можуть бути передані в користування; переліку укладених договорів, у тому числі щодо об'єктів комунальної власності; порядку приватизації та передачі в оренду об'єктів комунальної власності.

Окрім того, у офіційному віснику міської ради «Вечірня газета» з початку року здійснено 20 публікацій, що пов'язані з питаннями управління майном, у тому числі це інформація про приватизацію об'єктів та інформація про перелік вільних приміщень, що пропонуються до оренди.

З метою приведення положення про Управління та структури Управління до тих актуальних на даний час завдань та повноважень, що наявні в Управлінні, для більш ефективного їх виконання було затверджено нове положення та нову структуру Управління, положення про структурні підрозділи Управління, а також переглянуто посадові інструкції всіх працівників Управління.

Начальник управління

О. Колюка