



**СЕВЕРОДОНЕЦЬКА МІСЬКА
ВІЙСЬКОВО-ЦИВІЛЬНА АДМІНІСТРАЦІЯ
СЕВЕРОДОНЕЦЬКОГО РАЙОНУ ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

керівника Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації

«31» 01 2023 року

№ 31-02/BC

Про затвердження звіту про виконання Програми оренди об'єктів комунальної власності Северодонецької міської територіальної громади на 2022 рік

Керуючись п. 1 ст.4 та п. 8 частини третьої ст. 6 Закону України «Про військово-цивільні адміністрації» від 03.02.2015 № 141-VIII, Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Законом України «Про Державні цільові програми» від 18.03.2004 № 1621-IV, Указами Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», від 14.03.2022 №133/2022, від 18.04.2022 № 259/2022, від 17.05.2022 № 341/2022, від 12.08.2022 №573/2022, від 07.11.2022 №757/2022 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні», Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 №483, постановою Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 №634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (далі – Постанова № 634), постановою Кабінету Міністрів України від 31.01.2007 №106 «Про затвердження Порядку розроблення та виконання державних цільових програм», враховуючи розпорядження керівника Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації від 29.09.2021 №1926 «Про розробку міських цільових та інших програм на 2022 рік», розпорядження керівника Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації від 03.11.2021 №2186 «Про затвердження Програми оренди об'єктів комунальної власності Северодонецької міської територіальної громади на 2022 рік», з метою вдосконалення обліку та ефективного використання комунального майна, **зобов'язую:**

1. Затвердити звіт про виконання Програми оренди об'єктів комунальної власності Северодонецької міської територіальної громади на 2022 рік (додається).

2. Дане розпорядження підлягає оприлюдненню.

3. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на в.о. першого заступника керівника Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Тетяну ВЕРХОВСЬКУ.

**Керівник Северодонецької міської
військово-цивільної адміністрації**



Олександр СТРЮК

Звіт
про виконання Програми оренди об'єктів комунальної власності
Северодонецької міської територіальної громади на 2022 рік

Розпорядженням керівника Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації від 03.11.2022 № 2186 була затверджена Програма оренди об'єктів комунальної власності Северодонецької міської територіальної громади на 2022 рік (далі – Програма). Програма була спрямована на розв'язання проблем, пов'язаних із підвищенням ефективності використання комунального майна територіальної громади шляхом передачі його в оренду, а саме:

- проведення заходів, направлених на підготовку об'єктів комунальної власності до передачі в оренду;
- забезпечення функціонування ефективної та технологічної інформаційної системи обліку об'єктів оренди;
- забезпечення конкурентоспроможності комунального сектору на ринку оренди на території Северодонецької міської територіальної громади;
- сприяння збереженню та активізації діяльності малого та середнього бізнесу на території Северодонецької міської територіальної громади у сучасних фінансово-економічних умовах;
- підвищення ролі соціальних пріоритетів у використанні нерухомого майна;
- підвищення ефективності використання комунального майна;
- забезпечення надходжень від орендної плати до місцевого бюджету.

Одним із напрямків ефективного використання комунального майна Северодонецької міської територіальної громади є передача його в оренду фізичним та юридичним особам, що забезпечує отримання доходів місцевого бюджету у вигляді орендної плати за майно. Значний обсяг в управлінні об'єктами комунальної власності займає саме оренда нерухомого майна. Фонд комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області відповідно до розпорядження керівника Військово-цивільної адміністрації міста Северодонецьк Луганської області від 20.10.2020 № 673 «Про визначення повноважень у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Северодонецька Луганської області» (зі змінами відповідно до розпорядження керівника Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації від 17.03.2021 № 91) виступає орендодавцем нерухомого майна, балансоутримувачем якого є комунальні підприємства та установи, власником яких є Северодонецька міська територіальна громада.

Проте, у 2022 році ситуація в сфері ефективності передачі в оренду нерухомого майна кардинально змінилася.

Повномасштабне вторгнення Російської Федерації на територію України 24 лютого 2022 року, проведення активних бойових дій на території Северодонецької міської територіальної громади та тимчасова її окупація суттєво вплинули на негативні значення показників очікуваних результатів виконання Програми.

Також, означені факти негативно вплинули на основні показники, що характеризують результативність передачі нерухомого комунального майна в оренду. Зокрема серед негативних наслідків можна виділити:

- унеможливлення фактичного використання орендарями орендованих приміщень, у т.ч. для здійснення своєї діяльності;
- надання вільного комунального майна в оренду;
- недоотримання вигоди – орендної плати: орендарі майна, яке знаходиться на території Северодонецької міської територіальної громади, звільняються від орендної плати на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення чи скасування, але у будь-якому разі до 31 грудня 2022 року (пп. 1 п. 1 Постанови № 634);

- дострокове розірвання договорів оренди за ініціативою орендаря, і, як наслідок, зменшення кількості чинних договорів оренди та площі об'єктів, переданих в оренду тощо.

Однак, не зважаючи на негативні наслідки непереборної сили, Фондом комунального майна Северодонецької міської ради здійснювалась реалізація Програми в межах можливості її виконання за даних обставин.

На балансовому обліку у Фонді комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області перебуває 175 об'єктів нерухомого майна, в т.ч. 107 об'єктів передані в оренду, а також наявні вільні об'єкти, які пропонуються до передачі в оренду. Також Фонд комунального майна виступає орендодавцем нерухомого майна, балансоутримувачем якого є комунальні підприємства та установи міста.

Загальна кількість чинних договорів – **близько 168 шт.**, загальна площа орендованих приміщень складає орієнтовно **64,5 тис. кв.м**, що на 10,5 тис. кв.м менше, ніж у 2021 році. На дану ситуацію суттєво вплинуло дострокове розірвання договорів оренди за ініціативою орендаря в період після 24.02.2022.

Передача майна комунальної власності Северодонецької міської територіальної громади в оренду здійснюється шляхом проведення електронного аукціону, крім випадків, передбачених чинним законодавством України. Для реалізації цієї процедури Фондом комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації протягом періоду 01.01.2022 – 23.02.2022 проводилось формування переліків 1 та 2 типу об'єктів, що є власністю Северодонецької міської територіальної громади та підлягають передачі в оренду на аукціоні та без аукціону, збір даних щодо об'єктів оренди з метою розміщення їх у електронній торговій системі, розроблялись проекти договорів оренди. Зокрема, здійснено заходи:

- щодо формування переліку 1 типу об'єктів комунального майна, які пропонуються для передачі в оренду на аукціоні на підставі пропозицій балансоутримувачів щодо включення потенційних об'єктів до переліку 1 типу. Включено протягом періоду з 01.01.2022 по 23.02.2022 до переліку

1 типу 15 об'єктів;

- проводилась робота з балансоутримувачами комунального майна щодо збільшення кількості об'єктів, що пропонуються до передачі в оренду;
- кількість оголошених та проведених аукціонів з оренди комунального майна у 2022 році складає 4 аукціони;
- за результатами аукціонів у 2022 році (за період з 01.01.2022 по 23.02.2022) укладено 7 договорів оренди нерухомого та індивідуально визначеного майна.

На період дії воєнного стану (після 24.02.2022) змінилася процедура продовження дії чинних договорів оренди – без застосування електронної системи торгів (подання електронної заяви, проведення аукціонів тощо), а саме: згідно із п. 5 Постанови № 634 договори оренди комунального майна, строк дії яких завершується у період воєнного стану вважаються продовженими, на період дії воєнного стану та протягом чотирьох місяців з дати припинення чи скасування воєнного стану. При цьому для продовження договору оренди на строк, передбачений цим пунктом, заява орендаря та окреме рішення орендодавця не вимагаються.

Під час реалізації Програми Фондом комунального майна проводились заходи за такими напрямками:

- підготовка об'єктів комунальної власності до передачі в оренду (формування інвентарної справи об'єкту оренди, що передбачає проведення технічної інвентаризації та виготовлення технічного паспорту, оформлення права власності на майно за Сєверодонецькою міською територіальною громадою, здійснення експертної оцінки об'єкту оренди та її рецензування) - (в період з 01.01.2022 по 23.02.2022);
- переукладання чинних договорів оренди на новий термін - (в період з 01.01.2022 по 23.02.2022);
- здійснення контролю за виконанням орендарями умов договорів оренди, ведення претензійної роботи з орендарями комунального майна, здійснення процесуальних дій з метою забезпечення надходження заборгованості з орендної плати до місцевого бюджету, тощо.
- забезпечення функціонування автоматизованих інформаційних технологій;
- підвищення ролі соціальних пріоритетів у використанні нерухомого майна, а саме: надання пропозицій з оренди об'єктів комунальної власності суб'єктам, що утримуються за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, при застосуванні орендної ставки 1,00 (одна гривня) на рік (укладено 12 договорів оренди з відповідними суб'єктами) - (в період з 01.01.2022 по 23.02.2022);
- забезпечення конкурентоспроможності комунального сектору на ринку оренди шляхом надання фізичним та юридичним особам можливості вільного вибору дозволених видів функціонального використання об'єктів нерухомості на умовах оренди;
- прискорення оформлення документів фізичним і юридичним особам на право оренди нерухомого майна;
- збільшення надходжень до місцевого бюджету за рахунок оренди об'єктів комунальної власності.

Під час реалізації Програми продовжено активне застосування сучасного програмного продукту для обліку об'єктів оренди, який поєднує та систематизує дані за більш як 40 інформаційними складовими, що, у свою чергу, забезпечує ефективну взаємодію фахівців та учасників процесу оренди.

Завдяки впровадженню системного підходу до формування інвентарної справи об'єктів комунальної власності, процес оформлення спеціалістами Фонду комунального майна права власності об'єктів, зокрема тих, які мають соціально важливий статус для громади (об'єкти освіти, культури, охорони здоров'я, житлового фонду), значно оптимізувався та пришвидшився.

Оформлення належним чином права комунальної власності є умовою для залучення інвестиційних коштів та участі у інвестиційних програмах.

Витрати із проведення зазначених заходів, направлених на підготовку об'єктів комунальної власності до передачі в оренду, несе балансоутримувач майна – Фонд комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації, що є бюджетною установою, а, отже, потребують фінансування з місцевого бюджету.

Орендна плата за нерухоме майно, що знаходиться на балансовому обліку Фонду комунального майна, зараховується у розмірі 100 відсотків до місцевого бюджету. Фінансування Програми з місцевого бюджету у 2022 році склало **14,50 тис. грн.** (в період з 01.01.2022 по 23.02.2022). Надходження за оренду комунального майна за 2022 рік склали – **534,6 тис. грн.**, в тому числі до місцевого бюджету – 445,5 тис. грн., ПДВ – **89,1 тис. грн.** Зниження надходжень відбулось за рахунок неможливості використання орендованого майна орендарями через збройну агресію Російської Федерації, неможливості передачі в оренду вільних об'єктів нерухомого майна, дострокове розірвання договорів оренди за ініціативою орендаря, звільнення орендарів від орендної плати на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення чи скасування, автоматичне продовження чинних договорів оренди без проходження процедури аукціону тощо.

Обсяг коштів, залучених на виконання Програми:

План на 2022 рік, тис. грн.	Фактичне фінансування на виконання програми у 2022 році, тис. грн.
Відповідно до програми: 122,00	14,50 у т.ч.: - виготовлення експертних оцінок – 14,5 - ведення претензійної роботи – 0,00 - виготовлення технічних паспортів – 0,00

Результати виконання Програми

Найменування завдання	Найменування показника	Одиниця виміру	Значення показника
1. Здійснення заходів, направлених на підготовку об'єктів комунальної власності до передачі в оренду	Показник витрат Бюджетні витрати	тис.грн	14,50
	Показник продукту 1.1. Виготовлення технічних паспортів на об'єкти комунальної власності, що можуть бути передані в оренду	шт.	-
	1.2. Виготовлення експертної оцінки об'єктів комунальної власності, що пропонуються для передачі в оренду	шт.	3
	Показник ефективності Формування інвентарної справи об'єктів комунальної власності	шт.	7
2. Вжиття заходів щодо переукладання чинних договорів оренди на новий термін	Показник витрат Бюджетні витрати	тис.грн	-
	Показник продукту 1.1. Виготовлення технічних паспортів на об'єкти комунальної власності, що перебувають в оренді	шт.	-
	Показник ефективності Переукладені договори оренди	шт.	19
	Показник якості Надходження до бюджету Северодонецької міської територіальної громади орендної плати за використання майна згідно з цільовим призначенням	тис. грн	444,06
3. Підвищення ролі соціальних пріоритетів у використанні нерухомого майна Северодонецької міської територіальної громади	Показник витрат Не потребує фінансування		
	Показник продукту Кількість пропозицій від суб'єктів, що утримуються за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів щодо укладання договорів оренди	шт.	12
	Показник ефективності Укладання договорів оренди	шт.	19
	Показник якості Передача об'єктів комунальної власності в оренду	%	47,5 (недовиконання плану через

Найменування завдання	Найменування показника	Одиниця виміру	Значення показника
			неможливість надання в оренду об'єктів на окупованій території)
4. Забезпечення конкурентоспроможності комунального сектору на ринку оренди на території Северодонецької міської територіальної громади	Показник витрат Не потребує фінансування		
	Показник продукту Проведення аукціонів щодо передачі в оренду об'єктів комунальної власності	шт.	4
	Показник ефективності Укладання договорів оренди за результатами аукціону	шт.	7
	Показник якості Передача об'єктів комунальної власності в оренду	%	17,5 (недовиконання плану через неможливість надання в оренду об'єктів на окупованій території)
5. Забезпечення недоотриманих надходжень у вигляді орендної плати за комунальне майно до міського бюджету	Показник витрат Сплата судового збору за подання позовних заяв до суду щодо невиконання орендарями умов договорів оренди	тис. грн.	-
	Показник продукту Кількість позовних заяв	шт.	-
	Показник ефективності Рішення Господарського суду про стягнення орендної плати та повернення приміщення	шт.	-
6. Програмне забезпечення системи обліку об'єктів оренди, в тому числі обслуговування	Показник витрат Бюджетні витрати	тис. грн.	-
	Показник продукту 3.1. обслуговування автоматизованої системи обліку об'єктів оренди	шт.	1
	Показник ефективності забезпечення взаємодії зі спеціалістами для виконання своїх професійних завдань	%	100
	Показник якості Підвищення ефективності використання комунального майна Северодонецької міської територіальної громади та розширення спектра управлінських рішень	%	100

**Начальник
Фонду комунального майна
Северодонецької міської військово-
цивільної адміністрації**



Олена СЕРДЮКОВА