

Додаток
до рішення Кременської міської ради
«Про Програму супроводу речових прав
на об'єкти комунальної власності
Кременської ради на 2019 рік»
від «19» грудня 2018 року № 41/9

**1. Загальна характеристика
Програми супроводу речових прав на об'єкти комунальної
власності на 2019 рік (далі Програма)**

1.1.Паспорт

1.	Ініціатор розроблення програми	Виконавчий комітет Кременської міської ради
2.	Розробник Програми	Перший заступник міського голови, заступник міського голови з фінансово-економічних питань
3.	Співрозробник Програми	Відділ житлово – комунального господарства та будівництва апарату виконавчого комітету міської ради
4.	Відповідальні виконавці Програми:	Відділ житлово-комунального господарства та будівництва апарату виконавчого комітету міської ради, планово-фінансовий відділ, земельпорядний відділ
5.	Терміни реалізації Програми:	2019 рік
6.	Джерела фінансування:	Міський бюджет
7.	Обсяги фінансування:	20 000 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», Господарським, Цивільним та Земельним кодексами.

2. Мета Програми

Метою Програми є підвищення ефективності використання майна міської комунальної власності, 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 міста, передачі з балансу на баланс об'єктів міської комунальної власності, забезпечення виготовлення технічної та правовстановлюючої документації на об'єкти нерухомості, прийняття безхазяйних нерухомих об'єктів, збереження та утримання об'єктів міської комунальної власності 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 виконавчий комітет здійснює:

- 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 власністю територіальної громади міста;
- підготовку заяв про постановку на облік об'єктів безхазяйного майна;
- забезпечення охорони об'єктів міської комунальної власності, які не передані в оренду;
- забезпечення страхування об'єктів міської комунальної власності, які не передані в оренду;
- забезпечення виконання поточного ремонту об'єктів міської комунальної власності, що є власністю територіальної громади міста, 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;
- широке висвітлення в ЗМІ та на сайті міської ради інформації щодо оренди нежитлових приміщень з метою залучення потенційних орендарів та купців-інвесторів об'єктів приватизації;
- 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 міста 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 житлово – комунального господарства та будівництва апарату виконавчого комітету міської ради, готує проекти рішень Кременської міської ради, виконавчого комітету стосовно визначення балансоутримувача об'єкта та оформлення права власності. Укладає договори на охорону та страхування об'єктів, оплату комунальних послуг та енергоносіїв, 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.

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 міської комунальної власності здійснюється у відповідності до діючого законодавства.

5.3. Передача майна комунальної власності в оренду

5.3.1. Планово-фінансовий відділ 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 планово-фінансового відділу 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 планово-фінансового відділу для внесення відповідної інформації до єдиного реєстру.

5.3.2. У межах наданих повноважень з оренди майна житлово – комунального господарства та будівництва апарату виконавчого комітету міської ради, та планово-фінансовий відділ в межах своїх повноважень:

- готує проекти договорів оренди та суборенди комунального майна, додаткових угод до договорів оренди комунального майна 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 надходження орендної плати;
- контролює надходження орендної плати, вживає заходів щодо орендарів по ліквідації заборгованості з орендної плати;
- проводить обстеження об'єктів, переданих в оренду, здійснює контроль за виконанням зобов'язань, передбачених договорами оренди майна;
- перевіряє кошториси витрат на проведення орендарями капітальних ремонтних робіт в орендованих об'єктах;
- готує та проводить конкурси щодо передачі в оренду майна;
- готує до публікації інформацію про об'єкти, які пропонуються до оренди, про конкурси на оренду майна в ЗМІ, на сайті міської ради;
- замовляє незалежні оцінки та технічну документацію для перегляду орендної плати з ініціативи Орендодавця з метою збільшення розміру 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 листи-попередження Орендарям при порушеннях умов договорів оренди, у разі закінчення строків оренди.

5.3.3. 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.

5.5.1. Розробка та прийняття заходів щодо погашення заборгованості по об'єктах комунальної власності та комунальних установах перед бюджетом і державними фондами, в т.ч. процедури банкрутства та ліквідації комунальних установ та підприємств міської ради (ЖЕК №1, КП «Редакція видання Кременської міської ради «Міські вісті»).

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 м.Кременна;
- 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 розвитку інфраструктури та житлово-комунального господарства.

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 2019 рік

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	2018 рік
1	2	3	7
1	Затрат, в т.ч.	тис.грн	
	технічна інвентаризація та виготовлення інвентаризаційних справ та технічних паспортів, отримання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності та реєстрації Мініюстом України, послуги суб'єктів оціночної діяльності щодо незалежної оцінки, інформаційне забезпечення публікація оголошень, реклама, інше, відведення земельних ділянок, отримання кадастрових довідок, інформаційні та консалтингові послуги, проведення аукціонів, конкурсів, послуги ліцитатора на проведення аукціонів, охорона об'єктів, в т.ч. оплата праці сторожам, страхування об'єктів, виконання ремонтних робіт, усунення аварійних ситуацій, оплата комунальних послуг та енергоносіїв, погашення заборгованості по об'єктах комунальної власності та комунальних установах перед бюджетом та державними фондами, сплата судового збору та інші видатки пов'язані з супроводом речових прав на об'єкти комунальної власності.	20,0	
2	Продукту, в т.ч.	шт.	
	проведення інвентаризації, виготовлення інвентаризаційних справ та технічних паспортів,	4	
	виконання незалежних оцінок	2	
	отримання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності	3	
	О оформлення документів на земельні ділянки нерухомого майна, отримання кадастрових довідок, проведення конкурсів та аук-	3	

	ціонів та інші витрати		
	надходження коштів до бюджету від приватизації комунального майна	тис.грн	0,0
	надходження коштів до бюджету від оренди комунального майна	тис.грн	2,5
3	Ефективності, в т.ч. (проведення поточної інвентаризації, оформлення витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності тощо)	грн.	100
	використання об'єктів нерухомості	%	75
	виконання планових показників надходжень коштів до бюджету від оренди комунального майна	%	100
	виконання планових показників надходжень коштів до бюджету від приватизації комунального майна	%	0,0
	відсутність заборгованості перед бюджетом та державними фондами	%	100
4	Якості, в т.ч.		
	своєчасність перегляду розміру орендної плати відповідно до Методики та чинного законодавства	% перегляду договорів оренди	100

Секретар міської ради

Е.В. Пилипенко

Заступник міського голови

Н.М. Макогон