

Звіт про роботу управління обліку та контролю за використанням комунального майна за 2022 рік

Управління обліку та контролю за використанням комунального майна є виконавчим органом Тернопільської міської ради, нею утворюється, їй підзвітне і підконтрольне, підпорядковане виконавчому комітету та міському голові.

Пріоритетними напрямками роботи управління є забезпечення виконання плану поступлення коштів від приватизації та здачі в оренду комунального майна, передача вільних об'єктів в оренду, мінімізація заборгованості, виявлення безхазяйного майна, яке в подальшому буде відчужене чи передане в оренду, що забезпечить його ефективне використання.

Управління у своїй діяльності керується Конституцією та Законами України, постановами Верховної Ради України, нормативно-правовими актами Президента України та Кабінету Міністрів України, органів виконавчої влади, рішеннями Тернопільської міської ради та її виконавчого комітету, розпорядженнями міського голови, ДСТУ ISO 9001, Настановою з якості та Положенням.

Для реалізації покладених на управління завдань по задоволенню прав та інтересів Тернопільської міської територіальної громади, створенню сприятливих умов для розвитку підприємництва, підвищення ефективності використання комунального майна управління у своїй діяльності взаємодіє іншими органами виконавчої влади, громадськими об'єднаннями та іншими інституціями, що наведено в діаграмі.

Діаграма зовнішнього середовища управління обліку та контролю за використанням комунального майна Тернопільської міської ради



Основними функціями Управління є:

- здійснення обліку майна комунальної власності, забезпечення контролю за його використанням, збереженням; слідкуванням за його рухом, надання дозволу на списання, обмін та передача з балансу на баланс майна комунальних підприємств, організацій, яке знаходиться у них на правах господарського відання або оперативного управління; закріплення за зазначеними структурами майна на правах господарського відання, оперативного управління або користування у порядку, встановленому законодавством;
- здійснення процедури прийняття об'єктів інших форм власності до комунальної власності та навпаки, в порядку, встановленому чинним законодавством;
- здійснення процедури передачі в оренду комунального майна в порядку, встановленому чинним законодавством, укладання договорів оренди;
- здійснення контролю за використанням комунального майна, за своєчасною та повною сплатою орендної плати орендарями комунального майна;
- здійснення процедури приватизації (відчуження) об'єктів комунальної власності та контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу в порядку, встановленому чинним законодавством.

Оренда комунального майна

Гласність та прозорість процесів оренди комунального майна Тернопільської міської територіальної громади забезпечується постійним інформуванням населення, суб'єктів господарської діяльності через ЗМІ.

Висвітлення діяльності управління здійснюється через веб-сайт міської ради, на якому розміщується інформація та роз'яснення за всіма напрямками діяльності управління.

В друкованих засобах масової інформації публікується інформація про хід процесів оренди комунального майна, оголошення про конкурси (аукціони) на право оренди об'єктів, конкурси з відбору суб'єктів оціночної діяльності, інформація про переможців, тощо.

Організація роботи з депутатським корпусом міської ради є одним з важливих напрямків роботи управління. Суть цієї роботи полягає в конструктивному співробітництві з постійними депутатськими комісіями міської ради, окремими депутатами з метою якісної підготовки питань, які виносяться на розгляд міської ради та належать до компетенції управління.

Управління тісно співпрацює з профільною комісією міської ради з питань економіки, промисловості, транспорту і зв'язку, контролю за використанням комунального майна, зовнішніх зв'язків, підприємницької діяльності, захисту прав споживачів та туризму при розробці нормативно-правових документів щодо оренди об'єктів комунальної власності, здійснюються спільні виїзди на об'єкти по контролю за їх станом і використанням.

Кількість договорів, які перебували на обліку в управлінні обліку та контролю за використанням комунального, в період 2021-2022 років, наведено в таблиці 1.

Таблиця 1

Договори	10 місяців 2021р.		10 місяців 2022р.	
	кількість	загальна площа, кв.м	кількість	загальна площа, кв.м
оренди нежилых приміщень	148	28421,4	141	24027,4
оренди окремого індивідуально визначеного майна	2		1	
позички (безоплатного користування) нежилых приміщень	134	30681,01	133	30445,81
позички (безоплатного користування) індивідуально визначеного майна	3		3	
Всього	287	59102,41	278	54473,21

Для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності Тернопільської міської територіальної громади та у відповідності до нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна» №157-IX від 03.10.2019 і Порядку передачі в оренду державного та комунального майна затвердженого Постановою Кабінетів Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», управлінням була проведена робота по розробці та підготовці проекту рішення міської ради «Про порядок оренди майна комунальної власності Тернопільської міської територіальної громади». Рішення прийнято на сесії міської ради 29.10.2021 №8/10/21.

Протягом 2021 року управлінням було підготовлено, а виконавчим комітетом прийнято 2 рішення про включення 9 об'єктів загальною площею 429,8 кв.м до Переліку першого типу та намір передати їх в оренду шляхом проведення аукціонів в електронній торговій системі (ЕТС) Prozorro.Продажі та 1 рішення про включення 32 об'єктів загальною площею 9876,5 кв.м, які мають соціально важливе значення, до Переліку другого типу та намір передати в їх оренду без проведення аукціонів.

Також, у відповідності до вимог законодавства, працівниками управління було підготовлено, а виконавчим комітетом прийнято 12 рішень про продовження договорів оренди майна комунальної власності без проведення аукціонів укладеними з бюджетними установами по 10 об'єктах та по 2 об'єктах з орендарями, договори яких продовжувалися вперше; 9 рішень щодо продовження 9 договорів оренди майна комунальної власності шляхом проведення аукціонів в ЕТС; 8 рішень щодо передачі та постановки на баланс майна комунальної власності; 2 рішення щодо прийняття майна в комунальну власність та 2 рішення про затвердження актів приймання-передачі майна; 37 рішень про передачу в оренду 50 об'єктів включених до Переліку другого типу, в тому числі 48 об'єктів, які перебували в безоплатному користуванні.

У відповідності до прийнятих рішень працівниками управління була проведена робота по внесенню інформації щодо об'єктів оренди в електронну торгову систему Prozorro.Продажі, розроблено і затверджено умови щодо 10-ти аукціонів, оголошення по яких було оприлюднено в ЕТС.

В 2021 році, за результатами проведених аукціонів управлінням було підготовлено 10 рішень рішень виконавчого комітету про затвердження протоколів аукціонів, з них: 5 рішень на продовження дії договорів по 5-ти об'єктах оренди загальною площею 251,6 кв.м та 5 рішень з передачі в оренду 5-ти нових об'єктів загальною площею 288,2 кв.м. Згідно прийнятих рішень та проведених аукціонів працівниками відділу оренди та обліку комунального майна була проведена робота по укладенню, переукладенню 72 договорів оренди, обстеженню об'єктів та складанню відповідних актів передачі майна в оренду. 4 орендарі, по яких було прийнято рішення про продовження договорів оренди на аукціоні, відмовились від оренди, звільнили займані приміщення та передали їх по акту балансоутримувачу.

У відповідності до вимог законодавства протягом 10 місяців 2022 року управлінням було підготовлено, а виконавчим комітетом прийнято 2 рішення про включення 9-ти вільних об'єктів загальною площею 1238,6 кв.м до Переліку першого типу та намір передати їх в оренду шляхом проведення аукціонів в електронній торговій системі (ЕТС) Prozorro.Продажі; 15 рішень щодо продовження договорів оренди нерухомого майна на аукціонах по 15 об'єктах загальною площею 1299,9 кв.м; 4 рішення про включення 5 об'єктів загальною площею 2093,1 кв.м, які мають соціально важливе значення, до Переліку другого типу та передачі оренду без проведення аукціонів; 18 рішень щодо продовження 30 договорів оренди без проведення аукціонів по 30 об'єктах нерухомого майна загальною площею 8929,3 кв.м та 1 договору оренди окремого індивідуально визначеного майна

(комп'ютери та оргтехніка); 4 рішення щодо безоплатної передачі та постановки на баланс майна комунальної власності; 2 рішення щодо прийняття майна в комунальну власність та затвердження актів приймання-передачі по 2 об'єктах: незавершеного будівництва на площі Героїв Євромайдану та нежитлового приміщення по вул.Степовій,45 в м.Тернополі.

У відповідності до прийнятих рішень, в тому числі в 2021 році, працівниками управління була проведена робота по внесенню інформації щодо об'єктів оренди в електронну торгову систему Prozorro.Продажі, розроблено і затверджено умови щодо передачі в оренду на аукціонах 11 об'єктів нерухомого майна загальною площею 1186,2 кв.м, продовження договорів оренди на аукціонах по 15 нерухомого майна загальною площею 1299,9 кв.м та оприлюднено відповідні оголошення в ЕТС.

За результатами проведених аукціонів, у 2022 році управлінням було підготовлено 24 рішення виконавчого комітету про затвердження протоколів аукціонів, з них: 13 рішень на продовження дії договорів по 13-ти об'єктах оренди загальною площею 1159,3 кв.м та 11 рішень з передачі в оренду 11-ти нових об'єктів загальною площею 1186,2 кв.м.

Згідно прийнятих рішень та проведених аукціонів працівниками відділу оренди та обліку комунального майна була проведена робота по укладенню, переукладенню 60 договорів оренди, обстеженню об'єктів та складанню актів передачі майна в оренду.

Також, в період запровадження воєнного стану в Україні, спричиненого військовою агресією росії, на території Тернопільської міської територіальної громади було впроваджено заходи підтримки малого та середнього бізнесу, за наслідком яких, управлінням було підготовлено рішення міської ради та виконавчого комітету, згідно яких, орендарів, що не призупинили здійснювати господарську діяльність, було звільнено від сплати орендної плати. По 27 об'єкта оренди на період з 01.03.2022 по 30.04.2022 та по 33 об'єктах оренди на період з 01.03.2022 по 31.08.2022.

Відповідно до частини другої статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та з метою врегулювання правових і організаційних відносин пов'язаних з визначення розміру орендної плати, управлінням була проведена робота по розробці відповідного механізму і за її результатами 03.10.2022 на засіданні сесії міської ради прийнято рішення №8/п18/19 «Про Методику розрахунку плати за оренду комунального майна Тернопільської міської територіальної громади».

За 2021 рік до міського бюджету поступили кошти від оренди комунального майна в сумі – 7016,1 тис.грн., що становило 116,9% до планових завдань (6000,0 тис.грн.); за 10 міс. 2021 року – 5264,9 тис.грн., що становило 105,3% до планових завдань (5000,0 тис.грн.);

За 10 місяців 2022 року до міського бюджету поступили кошти від оренди комунального майна в сумі – 5141,0 тис. грн., що становить 102,8 % до планових завдань (5000,0 тис.грн.).

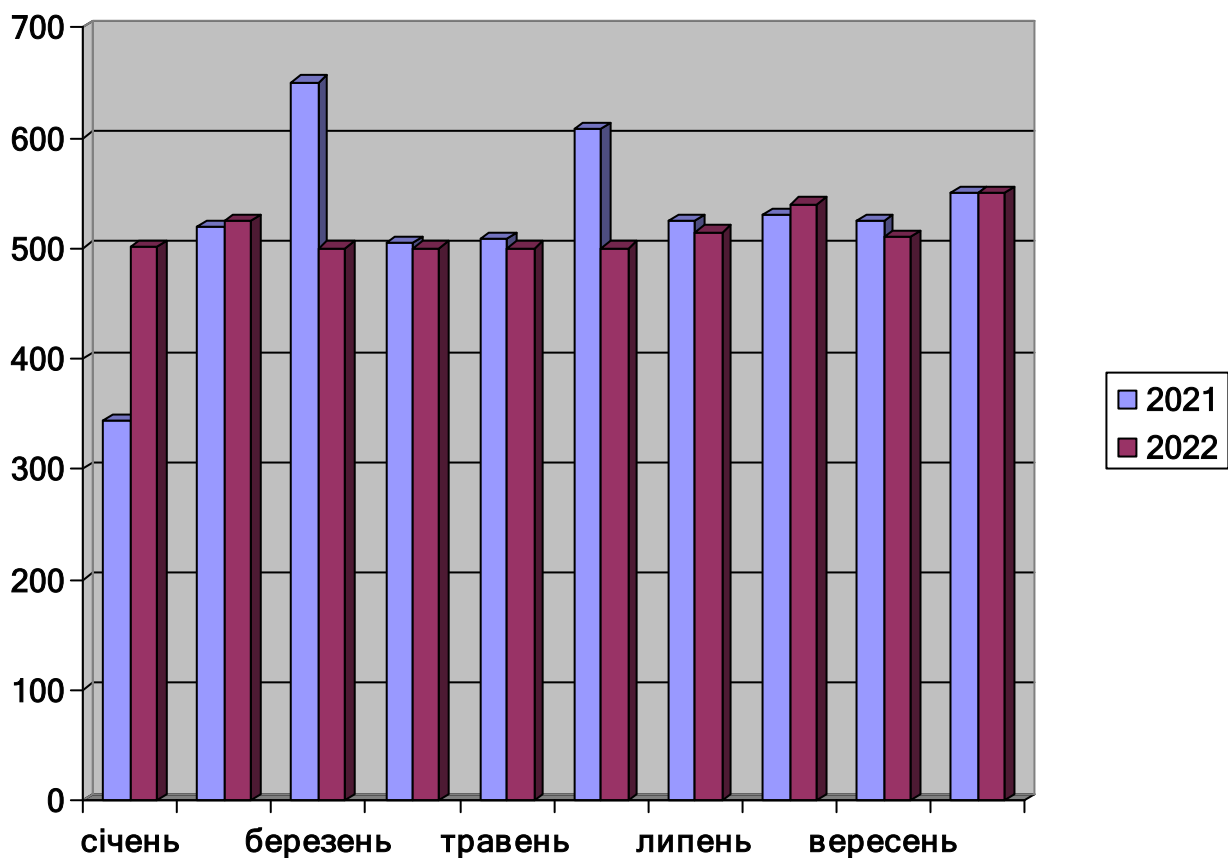
Динаміка поступлень коштів від оренди комунального майна за 2021-2022 роки подана в таблиці 2.

Таблиця 2

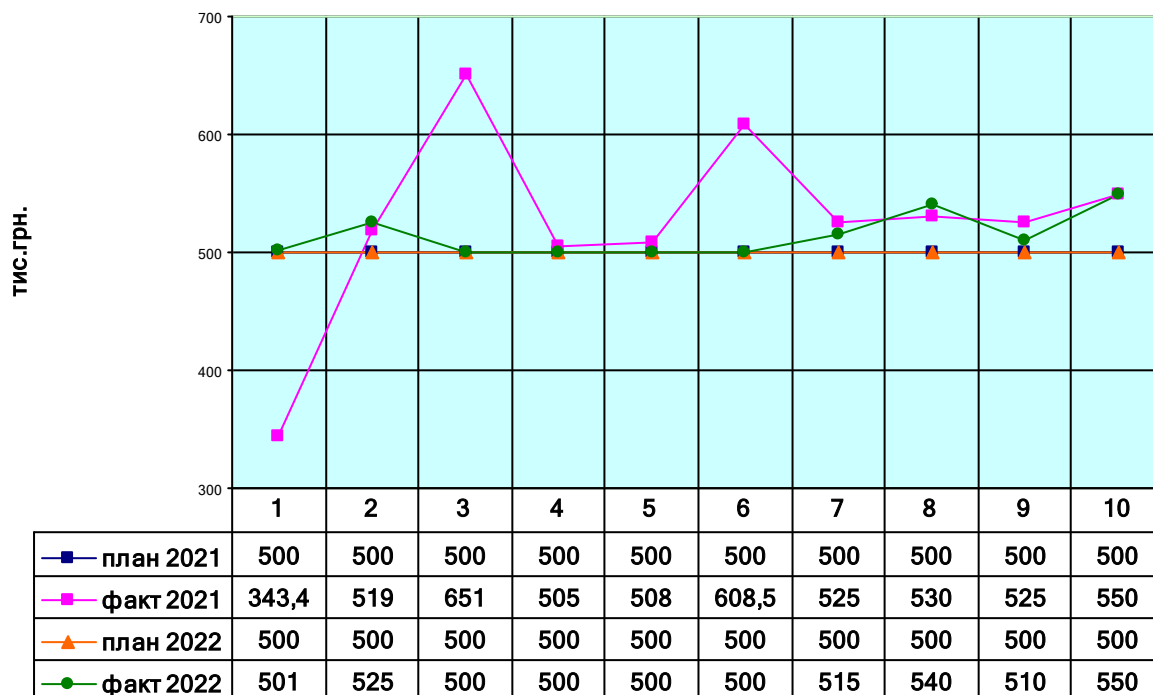
Місяці	2021 р.			2022 р.		
	План поступлення коштів (тис.грн.)	Фактичне поступлення коштів (тис. грн.)	%	План поступлення коштів (тис.грн.)	Фактичне поступлення коштів (тис. грн.)	%
Січень	500,0	343,4	68,7	500,0	501,0	100,2
Лютий	500,0	519,0	103,8	500,0	525,0	105,0
Березень	500,0	651,0	130,2	500,0	500,0	100,0
1 квартал	1500,0	1513,4	100,9	1500,0	1526,0	101,7

Квітень	500,0	505,0	79,6	500,0	500,0	100,0
Травень	500,0	508,0	109,6	500,0	500,0	100,0
Червень	500,0	608,5	100,0	500,0	500,0	100,0
I півріччя	3000,0	3134,9	104,5	3000,0	3026,0	100,9
Липень	500,0	525,0	105,0	500,0	515,0	103,0
Серпень	500,0	530,0	106,0	500,0	540,0	108,0
Вересень	500,0	525,0	105,0	500,0	510,0	102,0
Жовтень	500,0	550,0	110,0	500,0	550,0	110,0
10 місяців	5000,0	5264,9	105,3	5000,0	5141,0	102,8
Листопад	500,0	600,0	120,0	500,0		
грудень	500,0	1151,2	230,2	500,0		
Всього	6000,0	7016,1	116,9	6000,0		

Порівняльна діаграма поступлення коштів від оренди комунального майна за 2021-2022 роки



Динаміка щомісячного надходження коштів до бюджету в 2021-2022 роках від сплати за оренду майна комунальної власності представлена у наступному графіку



Управлінням обліку та контролю за використанням комунального майна ведеться постійний контроль за виконанням умов договорів оренди нежилых приміщень та окремого індивідуально визначеного майна. З метою забезпечення поступлення коштів до міського бюджету проводиться щоденний аналіз поступлень таких коштів, працівники відділу оренди та обліку комунального майна передають телефонограми орендарям стосовно необхідності погашення заборгованості перед бюджетом, а у разі потреби, юридичною службою проводиться претензійно-позовна робота, яка направлена на зменшення заборгованості по орендній платі.

Зокрема, кожного місяця направляються претензії боржникам, заборгованість за оренду яких становить 3 місяці і більше. У разі не виконання вимог претензій справи передаються в суди для прийняття рішень по розірванню договорів оренди та стягненню заборгованості.

За 2021 рік було направлено 116 претензій орендарям, які допускали заборгованість по орендній платі. В результаті вжитих заходів, більшістю боржників оплачено заборгованість в добровільному порядку. Щодо двох орендарів було подано позови до господарського суду по стягненню заборгованості.

Впродовж 2021 року представник управління брав участь у засіданнях судів по розгляду 20 справ.

За десять місяців 2022 року направлено 68 претензій орендарям, які допускали заборгованість по орендній платі та подано в Господарський суд Тернопільської області 3 позовні заяви щодо примусового стягнення заборгованості по орендній платі. В результаті вжитих заходів боржниками в добровільному порядку було оплачено заборгованість на суму 965,0 тис. грн.

Впродовж десяти місяців 2022 року представник управління брав участь у судових засіданнях із розгляду 23 справ.

На 2021 рік кошторисом було передбачено виділення коштів в сумі 1503,0 тис. грн. на виконання робіт та послуг, придбання техніки і обладнання (капітальні видатки), а саме:
 -на придбання предметів довготривалого використання - 30,0 тис. грн.
 -на проведення капітального ремонту нежитлових приміщень - 741,0 тис. грн.
 -на проведення реконструкції нежитлових приміщень – 732,0 тис. грн.

На 2021 рік поточні видатки на утримання нежитлових приміщень становили 116,0 тис. грн.

В 2021 році використано кошти в сумі 1179,3 тис.грн., в тому числі по об'єктах наведено в таблиці 3.

Таблиця 3

№ з/п	Вид товарів, робіт, послуг	Кошти передбачені кошторисом (тис.грн.)	Перераховано коштів підрядникам (тис.грн.)	Примітка
1	Капітальний ремонт вхідної групи з облаштуванням пандусу в нежитловій будівлі по вул. 15 Квітня.3	150,0	140,4	Проведено капітальний ремонт вхідної групи з облаштуванням пандусу в нежитловій будівлі
2	Капітальний ремонт даху адмінбудівлі по вул. Центральна,22 с.Кобзарівка.6	292,0	287,6	Капітальний ремонт даху адмінбудівлі
3	Реставрація фасаду нежитлової будівлі по бульвару Тараса Шевченка,3	642,0	642,0	Проведено реставрацію фасаду нежитлової будівлі по бульв. Т.Шевченка.3 з облаштуванням пандусу
4	Поточний ремонт частини адмінбудівлі по вул. Центральна,22 с. Кобзарівка	100,0	98,0	поточний ремонт частини адмінбудівлі (приміщення ЦНАПу)
5	Поточний ремонт санвузлів в приміщенні ЦНАПу по вул Князя Острозького,6	16,0	11,3	Проведено поточний ремонт санвузлів в приміщенні ЦНАПу з облаштуванням місць для людей з обмеженими можливостями
	Разом	1200,0	1179,3	

На 2022 бюджетний рік кошторисом видатків передбачено виділення коштів управлінню в сумі 995,1 тис. грн. на виконання робіт та послуг, придбання техніки і обладнання (капітальні видатки), а саме:

-оплата послуг з поточного ремонту об'єктів комунальної власності - 945,4 тис. грн.
 -придбання предметів довготривалого використання - 49,7 тис. грн.

Станом на 01.11.2022 року використано кошти в сумі 546,6 тис. грн., в тому числі по об'єктах наведено в таблиці 4.

Таблиця 4

№ з/п	Вид товарів, робіт, послуг	Кошти передбачені кошторисом (тис.грн.)	Перераховано коштів підрядникам (тис.грн.)	Виконано робіт, одержано ТМЦ
1	Інженерно-геологічні вишукування на об'єкті "Громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами за адресою: площа Героїв Євромайдану"	180,0	180,0	Проведено інженерно-геологічні вишукування на об'єкті "Громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами за адресою: площа Героїв Євромайдану
2	Поточний ремонт будівлі по бульв. Тараса Шевченка,23: проведення невідкладних робіт по ліквідації аварійного стану частини покрівлі та окремих конструкцій та елементів головного карнизу будівлі.	299,8	188,0	Відремонтовано окремі конструкції та елементи головного карнизу будівлі, проведено поточний ремонт частини покрівлі.
3	Послуги з поточного ремонту об'єкту благоустрою, влаштування пандуса по вул. Євгена Коновальця,6	139,4	129,0	Проведено поточний ремонт (бетонування) площадки та влаштування металевого пандуса по вул. Євгена Коновальця,6
4	Закупівля радіостанцій	49,6	49,6	Придбано дві радіостанції
	Разом	668,8	546,6	

Приватизація комунального майна

За 10 місяців 2022 приватизація об'єктів комунальної власності міста проводилась відповідно до вимог Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна".

Протягом звітної періоду міською радою прийнято рішення про затвердження до переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації шляхом продажу на аукціоні чотирьох об'єктів, в тому числі: трьох будівель недіючих теплових пунктів (котелень) та корпусу літака МІГ-17.

З початку 2022 року управлінням обліку та контролю за використанням комунального майна проводилась підготовча робота до приватизації шляхом продажу на аукціоні 5 об'єктів комунальної власності та шляхом викупу – 2 об'єктів.

За звітний період приватизовано шляхом викупу орендарем 1 об'єкт комунальної власності (нежитлове приміщення) площею 47,6 кв.м., на суму 400,6 тис. грн., в тому числі ПДВ – 66, 8 тис. грн, продаж якого відбувся до запровадження воєнного стану.

В зв'язку із російською агресією та запровадженням воєнного стану в Україні, значним погіршенням економічної ситуації, девальвацією національної валюти, нестабільністю на ринку нерухомості, зниженням платоспроможності населення, різко скоротився попит та ініціатива потенційних покупців щодо придбання об'єктів комунального майна.

Крім цього, протягом року було скасовано рішення про приватизацію трьох об'єктів комунальної власності, затверджених до продажу шляхом викупу орендарем, загальною прогнозованою вартістю 20 млн.грн. та залишено без розгляду проекти рішень про продаж на аукціоні двох об'єктів комунальної власності за очікуваною ціною продажу 300 тис.грн.

Оголошений у вересні 2022 електронний аукціон з продажу корпусу літака МІГ-17 не відбувся. Станом на дату подачі звіту в листопаді 2022 за результатами аукціону від продажу вказаного об'єкта приватизації надійшли кошти до міського бюджету в сумі 300 тис.грн., договір купівлі-продажу якого укладено 22.11.2022.

За звітний період від приватизації об'єктів комунальної власності, в тому числі від затверджених до приватизації в 2021 році, до міського бюджету перераховано кошти в сумі 1547,4 тис.грн.

Основні показники стану приватизації об'єктів комунальної власності за 10 місяців 2021 та 2022 подані в таблиці 5.

Таблиця 5

№ п/п	Назва показника	10 місяців 2021	10 місяців 2022
1.	Укладено договорів купівлі-продажу комунального майна всього: на загальну суму (тис. грн) в т. Ч. ПДВ (тис. грн)	14 23 197,4 3 866,2	1 400,6 66,8
2.	Загальна площа приватиз. приміщень (кв.м)	9 709,9	47,6
3.	Середня вартість продажу 1 кв.м (тис.грн) в т.ч.:	2,39	8,42
	- на аукціоні (тис.грн)	3,58	-
	- шляхом викупу орендарем (тис.грн)	1,74	8,42
4.	Перераховано до бюджету		
	- міського (тис.грн)	16 424,1	1 547,4
	- державного (тис.грн)	3 446,3	168,1

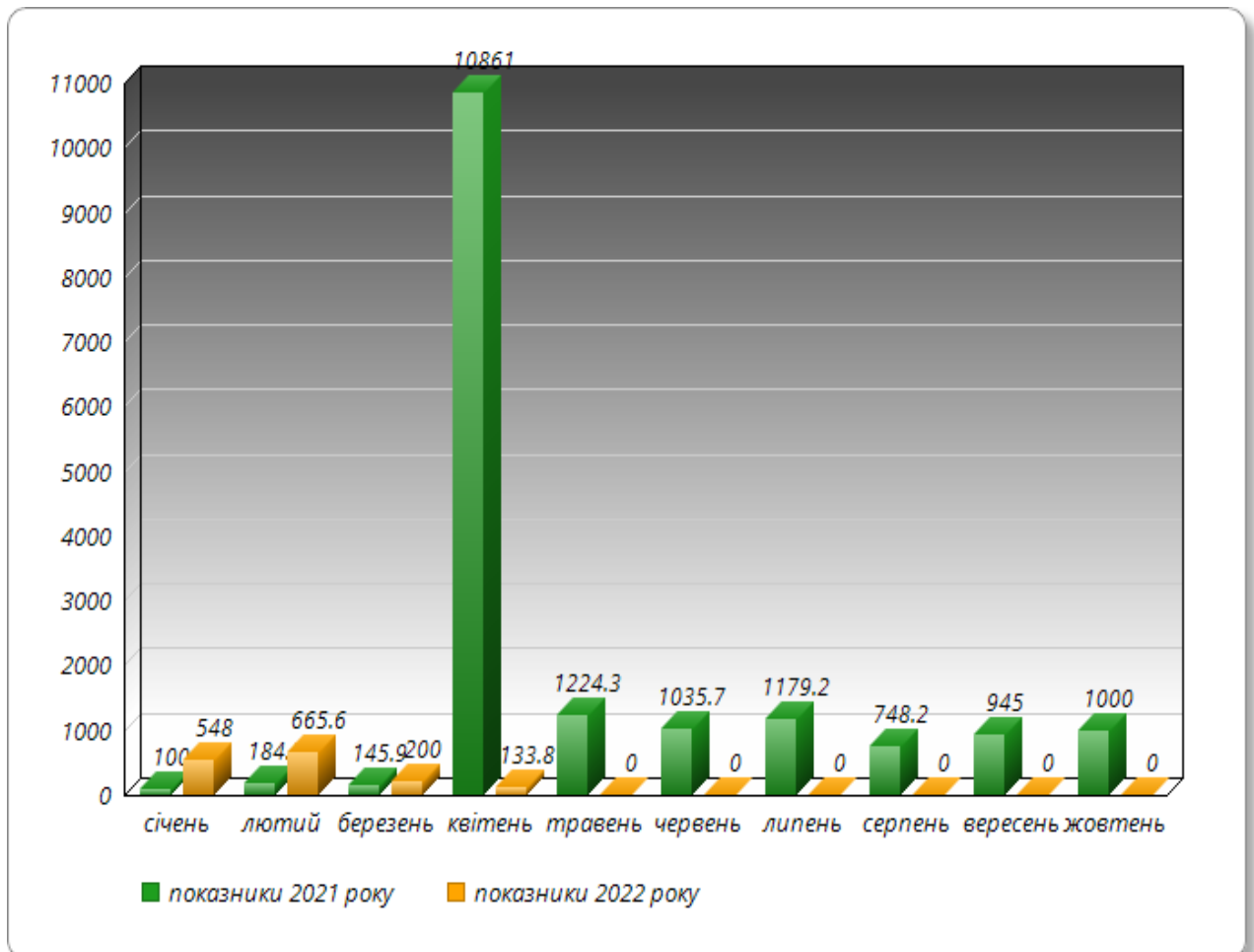
Динаміка поступлень коштів в міський бюджет від продажу об'єктів приватизації за 10 місяців 2021 та 2022 років подана в таблиці 6.

Таблиця 6

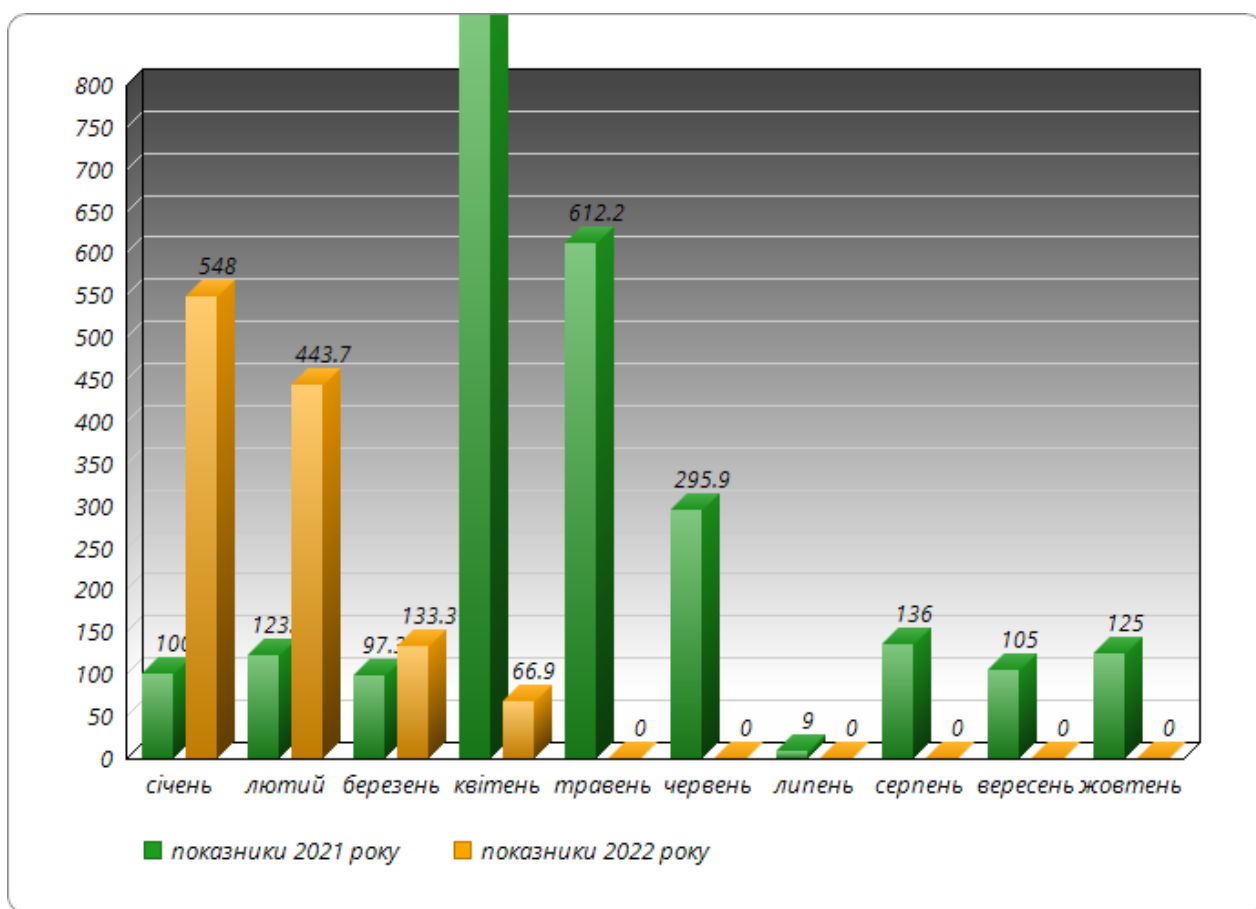
Місяці	2021 рік			2022 рік		
	План поступлення коштів (тис.грн)	Фактичне поступлення коштів (тис. грн)	%	План поступлення коштів (тис.грн)	Фактичне поступлення коштів (тис. грн)	%
Січень	100,0	100,0	100	100,0	548,0	548
Лютий	150,0	184,8	123,2	150,0	665,6	443,7
Березень	150,0	145,9	97,3	150,0	200,0	133,3
1 квартал	400,0	430,7	107,7	400,0	1413,6	353,4

Квітень	200,0	10861,0	5430,5	200,0	133,80	66,9
Травень	200,0	1224,3	612,2	200,0	-	-
Червень	350,0	1035,7	295,9	200,0	-	-
I півріччя	1150,0	13551,7	1178,4	1000,0	1547,4	154,7
Липень	13050,0	1179,2	9,0	250,0	-	-
Серпень	550,0	748,2	136,0	250,0	-	-
вересень	900,0	945,0	105,0	300,0	-	-
9 місяців	15650,0	16242,1	103,8	1800,0	1547,4	86,0
Жовтень	800,0	1000,0	125,0	400,0	-	-
10 місяців	16450,0	17242,1	104,8	2200,0	1547,4	70,3

Діаграма помісячних поступлень коштів в міський бюджет за 10 місяців 2021 та 2022 років (тис.грн.)



Діаграма помісячного виконання планових показників надходжень коштів від приватизації до міського бюджету за 10 місяців 2021 та 2022 років (у відсотках).



Штатний розпис та фонд оплати праці

Згідно штатного розпису в управлінні обліку та контролю за використанням комунального майна числиться 11 працівників:

- начальник управління;
- заступник начальника управління;
- головний спеціаліст – юристконсульт управління;
- відділ оренди та обліку комунального майна – 4 працівники;
- сектор бухгалтерського обліку та звітності – 2 працівники;
- сектор приватизації – 2 працівники

	2021 рік	2022 рік
Кількість штатних працівників	11	11
Фонд оплати праці в рік (грн.),	3040600,0	3565600,0
в тому числі премія (грн.)	818000,0	994800,0
Фонд оплати праці за 10 місяців (грн.),	2300000,0	2971300,0
в тому числі премія (грн.)	409900,0	829000,0

Міський голова

Сергій НАДАЛ