

ПРОГРАМА  
розвитку ефективного управління об'єктами комунальної власності  
територіальної громади  
міста Первомайська на 2010-2013 роки

**Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1.1 Програма розвитку ефективного управління об'єктами комунальної власності територіальної громади м. Первомайська на 2010-2013 роки (далі - Програма) розроблена на підставі Законів України:

«Про місцеве самоврядування в Україні»

«Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію

«Про оренду майна державної та комунальної власності»,

«Про порядок передачі об'єктів права державної та комунальної власності»,

«Про Державний бюджет України на 2009 рік»,

«Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»,

Методики оцінки вартості майна під час приватизації, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України №1891 від 10.12.2003 р., Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна територіальної громади міста Первомайська.

1.2 Програма визначає основні цілі, пріоритети, завдання та способи управління об'єктами комунальної власності територіальної громади м. Первомайська на 2010-2013 роки.

1.3 Мета Програми:

1.3.1 Забезпечення раціонального та ефективного використання комунального майна з метою виконання доходної частини міського бюджету від находжень за оренду та відчуження комунального майна;

1.3.2 Забезпечення реєстрації права власності на об'єкти комунальної власності територіальної громади міста Первомайська;

1.3.3 Забезпечення проведення незалежної оцінки об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Первомайська;

1.3.4 Забезпечення проведення позовної роботи у випадках невиконання або неналежного виконання умов договорів оренди, користування або відчуження комунального майна.

1.4 Комунальна власність територіальної громади міста Первомайська

Станом на 01.01.2010 року на балансах комунальних підприємств міста Первомайська обліковується основних засобів первісною вартістю на загальну суму 621184,3 тис грн., залишковою вартістю – 444022,1 тис грн.

Передано в оренду 173 об'єкти комунальної власності, які перебувають на балансах підприємств і установ загальною площею 15138 кв.м.

В 2009 році за оренду майна до спеціальних фондів бюджетних установ, які фінансуються з місцевого бюджету, надійшло коштів в сумі 307091,00 грн.

Сума фактично сплаченої орендної плати до місцевого бюджету від комунальних підприємств в 2009 році становить 41500,00 грн.

Згідно п.3 рішення міської ради від 28.05.2009 року №20 „Про передачу нежитлового фонду” повноваження по укладенню договорів оренди на нежитлові приміщення, які перебували на балансах комунальних підприємств, покладено на Управління містобудування, архітектури, комунальної власності та земельних питань міської ради ( далі – Управління).

Після переоформлення договорів оренди до місцевого бюджету надійшло коштів в сумі 177923,70 грн.

Заборгованість за оренду комунального майна територіальної громади міста становить 86689,82 грн.

У власності територіальної громади міста перебуває 27 комунальних підприємств, які включені в Єдиний державний реєстр. З них 14 працюють і сплачують податки, 11-перебувають в стадії ліквідації, 1 –визнано бакрутом, 1 – не працює.

На виконання розпорядження Миколаївської облдержадміністрації від 04.04.2003 р. № 155-р « Про передачу державного житлового фонду та об'єктів соціальної інфраструктури, які не увійшли до статутних фондів господарських товариств, створених в процесі приватизації (корпоратизації), до комунальної власності територіальної громади м. Первомайська в 2009 році прийнято 9 об'єктів.

З метою забезпечення ефективного використання комунального майна на баланс бюджетним установами та комунальним підприємствам передано майна на загальну суму 9964,6 тис грн.

У відповідності до ст. 335 та 1277 Цивільного кодексу України з 01.01.2004 року до повноважень відділу комунальної власності і земельних відносин Управління містобудування, архітектури, комунальної власності та земельних питань міської ради ( далі – Відділ ) віднесено роботу по безхазяйному та відумерлому майну. За цей період станом на 01.01.2010 р. 21 об'єкт судом визнано відумерлим та передано у власність територіальної громади м. Первомайська. З них реалізовано шляхом аукціону 4 об'єкти, до місцевого бюджету надійшло 42761грн.

## ***Розділ II. ОСНОВНІ НАПРЯМКИ УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ***

Управління об'єктами комунальної власності територіальної громади м. Первомайська здійснюється за напрямками:

1. приватизація ( відчуження ) об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Первомайська;
2. оренда об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Первомайська;

3. прийняття до комунальної власності майна, яке перебуває на балансі підприємств іншої форми власності;
4. ліквідація комунальних підприємств;
5. прийняття до комунальної власності безхазяйного майна та відумерлої спадщини.

Для підвищення ефективності управління об'єктами комунальної власності необхідно:

- удосконалення діючих напрямів управління комунальною власністю;
- впровадження механізмів передачі права користування та відчуження комунального майна на конкурентних засадах;
- підвищення рівня кваліфікації спеціалістів відділу комунальної власності і земельних відносин.

Програма пропонує новий підхід до забезпечення ефективного використання комунальної власності. Сутність цього підходу полягає у запровадженні комплексного управління цією власністю за напрямками:

### 1. ПРИВАТИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ:

Основною метою приватизації об'єктів комунальної власності є реформування та оптимізація системи управління комунальним сектором економіки міста, формування приватної власності, залучення інвестицій з метою прискорення технологічного оновлення комунальних підприємств, створення умов для підвищення ефективності їх діяльності, спрямованої на реалізації державної політики економічного зростання, та створення конкурентного середовища.

Для цього передбачається здійснити наступне:

1. дослідження та формування попиту на об'єкти, які підлягають відчуженню, з боку вітчизняних та іноземних інвесторів шляхом вивчення тенденцій ринку аналогічних об'єктів;
2. відчуження високоліквідних об'єктів за наявності попиту для забезпечення виконання бюджетних завдань та залучення коштів для розвитку та структурної перебудови економіки міста;
3. відчуження окремо визначеного майна комунальних підприємств, установ, організацій з метою підвищення ефективності управління майном;
4. відчуження нежитлових приміщень, будівель та споруд з урахуванням їх індивідуальних особливостей;
5. забезпечення інформаційної відкритості процесу відчуження шляхом його оприлюднення у засобах масової інформації;
6. відчуження збиткових і малоприбуткових комунальних підприємств під зобов'язання покупця щодо проведення їх фінансового оздоровлення;

7. створення сприятливих умов для появи приватних власників, які мають довгострокові інтереси в розвитку відчуженого об'єкту та здійснюють ефективне управління ним.

## II. ОРЕНДА ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ міста ПЕРВОМАЙСЬКА

Формування, реформування та підвищення ефективності функціонування комунального майнового комплексу – це проблема, яка займає основне місце в системі розвитку місцевого самоврядування, і є головною у зміцненні економічних основ територіальної громади міста.

Елементом управління комунальним майном є оренда, яка стимулює ефективне використання об'єктів комунальної власності. Розвиток оренди комунального майна розглядається як один із важелів наповнення місцевого бюджету.

Для розвитку орендних відносин у рамках виконання Програми передбачається організація та виконання наступної роботи:

1. дослідження та формування попиту на об'єкти, які підлягають передачі в оренду;
2. передача в оренду високоліквідних об'єктів для забезпечення виконання бюджетних завдань та залучення коштів для розвитку та структурної перебудови економіки міста;
3. передача в оренду окремо визначеного майна комунальних підприємств, установ, організацій з метою підвищення ефективності управління майном;
4. передача в оренду нежитлових приміщень, будівель та споруд з урахуванням їх індивідуальних особливостей;
5. забезпечення інформаційної відкритості процесу передачі в оренду шляхом його оприлюднення у засобах масової інформації;
6. створення сприятливих умов для появи потенційних орендарів, які мають довгострокові інтереси у розвитку об'єкта оренди та здійсненні ефективного використання об'єкту;

## III. ПРИЙНЯТТЯ ДО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ МАЙНА, ЯКЕ ПЕРЕБУВАЄ НА БАЛАНСАХ ПІДПРИЄМСТВ ІНШОЇ ФОРМИ ВЛАСНОСТІ

Цей напрямок визначає порядок безоплатної передачі об'єктів права державної власності із сфери управління міністерств, інших центральних та місцевих органів виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, Фонду державного майна, інших державних органів, які відповідно до законодавства

здійснюють функції з управління державним майном, об'єднують підприємств, яким делеговано функції з управління майном підприємств і організацій, заснованих на державній власності інших установ та організацій, яким державне майно передано у безоплатне користування, до територіальної громади міста Первомайська.

Для забезпечення передачі у власність територіальної громади м. Первомайська державного та іншого майна, яке перебуває на балансах підприємств іншої форми власності необхідно здійснити:

1. проведення заходів, пов'язаних з прийняттям у власність територіальної громади м. Первомайська державного та іншого майна, яке перебуває на балансах підприємств іншої форми власності, а саме: здійснення обстеження, виготовлення необхідної технічної документації, оформлення права власності, замовлення незалежної експертної оцінки, подальше розпорядження таким майном;
2. надання можливості мешканцям гуртожитків приватизувати займані ними приміщення за умови реєстрації та фактичного проживання в них не менше 5 років;
3. вирішення в судовому порядку питань зняття з реєстрації громадян, які довготривалий термін фактично не проживають в гуртожитках.

#### IV. ЛІКВІДАЦІЯ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Ліквідація непрацюючих комунальних підприємств – один з важливих напрямків упорядкування реєстру комунальних підприємств. Рішення про ліквідацію комунальних підприємств приймає власник - територіальна громада міста Первомайська в особі міської ради. У зв'язку з цим на Відділ покладаються обов'язки по підготовці проекту рішення про ліквідацію комунального підприємства, створення ліквідаційної комісії, складанню ліквідаційного балансу.

Одним з важливих моментів у виконання цієї роботи є своєчасно розпочата процедура ліквідації, що дасть можливість у встановлені терміни розрахуватись з дебіторами та кредиторами та закрити рахунки в банку.

Розпочати процедуру ліквідації можливо за умови повного та своєчасного фінансування документального оформлення процесу.

#### V. ПРИЙНЯТТЯ ДО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ БЕЗХАЗЯЙНОГО МАЙНА ТА ВІДУМЕРЛОЇ СПАДЩИНИ.

У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття територіальною громадою може бути вирішено питання права власності в судовому порядку.

Безхазяйне майно- це майно, яке не має власника, або власник якого невідомий.

Невизначеність правового статусу вищезазначеного майна на теперішній час веде до його руйнування, а неможливість потрапити у помешкання (якщо таке майно знаходиться у багатоквартирному будинку) унеможлиблює проведення огляду технічного стану мереж забезпечення життєдіяльності та ліквідації аварійних випадків.

Врегулювання відносин щодо виявлення, взяття на облік, збереження та використання рухомого та нерухомого майна, яке є безхазяйним або відумерлою спадщиною буде сприяти упорядкуванню такого майна та передачі його новому власнику, а також дасть змогу поповнити місцевий бюджет коштами від продажу такого майна.

### ***Розділ III. ЗАХОДИ ПО ВИКОНАННЮ ПРОГРАМИ***

У Програмі управління комунальною власністю територіальної громади міста Первомайська визначені основні напрями вирішення питань, які на даний час ще не вирішені або вирішені не повністю.

Програма має сприяти активізації процесів управління комунальною власністю.

Основними напрямками і механізмами, за допомогою яких можливо в найкоротші строки досягти зазначених цілей та докорінно поліпшити управління комунальною власністю, та які потребують фінансового забезпечення, слід вважати організацію та виконання наступної роботи:

#### **1. ПРИВАТИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ:**

- 1.1 обстеження об'єктів приватизації ( відчуження ), розгляд проектно-кошторисної документації на поліпшення, виконаної орендарями за власні кошти;
- 1.2 здійснення експертної оцінки об'єкту приватизації;
- 1.3 дослідження та формування попиту на об'єкти приватизації;
- 1.4 проведення конкурсів, аукціонів по продажу об'єктів цілісних майнових комплексів, окремого індивідуально визначеного майна, нежитлових приміщень, споруд або іншого майна комунальної форми власності;
- 1.5 реалізація комплексу заходів, спрямованих на забезпечення прозорості приватизації шляхом опублікування у друкованих виданнях, на радіо- та телеканалах, у мережі Інтернет, розміщення на рекламоносіях міста інформації про оголошення конкурсів (торгів, аукціонів), умови продажу об'єктів приватизації, здійснення приватизації, про остаточну ціну і переможця конкурсу або аукціону, та інших відомостей з метою інформування потенційних інвесторів щодо приватизації;
- 1.6 здійснення контролю за виконанням умов договорі купівлі-продажу.

Доходи від відчуження нерухомого майна комунальної власності територіальної громади міста Первомайська зараховуються до місцевого бюджету і спрямовуються на фінансування заходів, передбачених бюджетними програмами розвитку міста.

**II. ОРЕНДА ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ  
ГРОМАДИ міста ПЕРВОМАЙСЬКА:**

- 2.1 залучення до підготовки об'єктів, що підлягають передачі в оренду, незалежних експертів згідно проведеного конкурсу, фахівців комунальних підприємств та спеціалістів служб виконавчого комітету;
- 2.2 проведення обстеження об'єктів оренди, перевірка їх цільового використання ;
- 2.3 проведення конкурсів з елементами аукціонів по передачі в оренду об'єктів цілісних майнових комплексів, окремого індивідуально визначеного майна, нежитлових приміщень, споруд або іншого майна комунальної форми власності;
- 2.4 здійснення своєчасного нарахування орендної плати на передані в оренду об'єкти, які перебувають на балансі Управління ;
- 2.5 здійснення контролю за станом заборгованості по орендній платі та вирішення стягнення такої заборгованості в судовому порядку.

**III. ПРИЙНЯТТЯ ДО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ МАЙНА, ЯКЕ  
ПЕРЕБУВАЄ НА БАЛАНСАХ ПІДПРИЄМСТВ ІНШОЇ ФОРМИ ВЛАСНОСТІ:**

- 3.1 комісійне обстеження технічного стану даного майна;
- 3.2 проведення технічної інвентаризації та виготовлення паспорту об'єкту

***Обов'язковою умовою оформлення купівлі-продажу, передачі в оренду нерухомого майна комунальної власності, а також прийняття до комунальної власності є оформлення права власності за територіальною громадою м. Первомайська у встановленому порядку.***

**IV. ЛІКВІДАЦІЯ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ**

- 4.1 Внесення запису в Єдиний державний реєстр про рішення щодо припинення юридичної особи ;
- 4.2 публікація об'яви щодо припинення юридичної особи в місцевих ЗМІ з зазначенням терміну, протягом якого кредитори мають право на вимогу щодо погашення зобов'язань ;
- 4.3 погашення заборгованості та закриття банківських рахунків підприємства;
- 4.4 передача печаток та штампів в відділ внутрішніх справ для знищення;
- 4.5 складання ліквідаційного балансу.

**V. ПРИЙНЯТТЯ ДО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ БЕЗХАЗЯЙНОГО МАЙНА  
ТА ВІДУМЕРЛОЇ СПАДЩИНИ:**

- 5.1 інвентаризація нерухомого безгосподарного майна в місті Первомайську та комісійне обстеження виявленого майна, у процесі якого з'ясовується

- технічний стан об'єкту, можливість використання об'єкту згідно із його функціональним призначенням ( для об'єктів житлового фонду – придатність для проживання);
- 5.2 вжиття заходів по збереженню безгосподарного майна;
- 5.3 у разі необхідності - проведення технічної інвентаризації, виготовлення інвентарної справи;
- 5.4 встановлення необхідності присвоєння об'єкту поштової адреси;
- 5.5 розміщення оголошення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна у офіційному виданні Первомайської міської ради - газеті «Вісник Первомайська», а також в інших друкованих виданнях та на телебаченні;
- 5.6 після отримання рішення суду про передачу безхазяйного нерухомого майна чи відумерлої спадщини до комунальної власності - надання документів для реєстрації права власності територіальної громади міста Первомайська до КП "Первомайське міжміське бюро технічної інвентаризації";
- 5.7 розміщення оголошення в засобах масової інформації про проведення аукціону;
- 5.8 підвищення кваліфікації працівників Відділу.

***Позитивний ефект від реалізації передбачених заходів буде більшим і настане раніше тільки за умови їх своєчасного виконання, що залежить від повного та своєчасного їх фінансування на всіх рівнях.***

#### ***Розділ ІV. ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ***

1. Загальна сума коштів на впровадження заходів по фінансовому забезпеченню управління комунальним майном територіальної громади м. Первомайська формується за рахунок відрахувань від продажу комунального майна ( в тому числі відумерлого та безхазяйного), інших надходжень, безпосередньо пов'язаних з процесом відчуження (від покупців - за подання заяви на відчуження; неповернених сум гарантійного внеску покупців, які відмовились від підписання протоколу аукціону, конкурсу або договору купівлі-продажу; суми штрафних санкцій за несвоєчасні розрахунки за придбаний об'єкт; відсотки, нараховані на суму відстрочених платежів тощо), надходжень від оренди майна.
2. Заходи, пов'язані з виконанням Програми, фінансуються з загального фонду міського бюджету м.Первомайська. Планова сума коштів на заходи по фінансовому забезпеченню процесу управління комунальним майном згідно з Програмою щорічно передбачається у міському бюджеті і використовується Управлінням в межах виділеної суми згідно Додатку.

#### ***Розділ V. Очікувані результати***

1. проведення повної технічної інвентаризації об'єктів, що знаходяться у комунальній власності територіальної громади міста Первомайська;



2. реєстрація права власності на всі об'єкти, що знаходяться у комунальній власності територіальної громади міста Первомайська;
3. підвищення ефективності використання майна комунальної власності;
4. підвищення кваліфікації працівників Відділу;
5. збільшення надходжень до міського бюджету від використання комунального майна;
6. впровадження системного підходу до завдань, які стоять перед Відділом.

Реалізація завдань покладається на відділ комунальної власності та земельних відносин управління архітектури, містобудування, комунальної власності та земельних питань міської ради.

### ***Розділ VI. Контроль за виконанням Програми.***

1. Контроль за виконанням Програми здійснюється:

1.1 Міською радою – шляхом заслуховування на своїх пленарних засіданнях звітів про хід виконання Програми.

1.2 Постійною комісією – у межах повноважень .

2. Персональна відповідальність за виконання Програми покладається на начальника Управління.

3. Питання, не врегульовані Програмою, вирішуються відповідно до чинного законодавства з відповідних питань.

---