СЄВЄРОДОНЕЦЬКА МІСЬКА РАДА

Проект

**СЬОМОГО СКЛИКАННЯ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (чергова) сесія**

#### РІШЕННЯ №

**2017 року**

**м. Сєвєродонецьк**

Про затвердження Програми оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області на 2018 рік

Керуючись ст.ст. 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Законом України «Про Державні цільові програми», Постановою КМУ від 31.01.2007 року №106 «Про затвердження Порядку розроблення та виконання державних цільових програм», враховуючи рішення виконавчого комітету Сєвєродонецької міської ради від 23.03.2016 року № 109 «Про затвердження Інструкції щодо розробки міських цільових програм, моніторингу та звітності про їх виконання» та від 02.08.2016 року № 398 «Про внесення доповнення до рішення виконкому від 23.03.2016 року № 109 «Про затвердження Інструкції щодо розробки міських цільових програм, моніторингу та звітності про їх виконання», з метою вдосконалення обліку та ефективного використання комунального майна, Сєвєродонецька міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Програму оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області на 2018 рік (додається).
2. Дане рішення підлягає оприлюдненню.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійні комісії по управлінню житлово-комунальним господарством, власністю, комунальною власністю, побутовим та торгівельним обслуговуванням та з питань планування бюджету та фінансів.

**Міський голова В.В. Казаков**у

**Підготував:**

Заступник міського голови,

Начальник Фонду комунального майна

Свєродонецької міської ради О.В. Ольшанський

**Узгоджено:**

Секретар ради

В.о. першого заступника міського голови С.В. Зарецький

Голова постійної комісії по управлінню

житлово-комунальним господарством, власністю,

комунальною власністю,

побутовим та торгівельним обслуговуванням А.Ю. Височин

Голова постійної комісії з питань планування

бюджету та фінансів Р.В. Водяник

Начальник відділу з юридичних та правових питань В.В. Рудь

Голова постійної комісії по управлінню

житлово-комунальним господарством,

а торгівель

Додаток

до рішення ї сесії міської ради

від 2017 р. №

Програма оренди об’єктів комунальної власності територіальної громади

м. Сєвєродонецька Луганської області на 2018 рік

**1. ПАСПОРТ**

**програми**

Назва – Програма оренди об’єктів комунальної власності територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області на 2018 рік

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *1.* | *Ініціатор розроблення програми* | Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради |
| 2. | Дата, номер і назва розпорядчого документа про розроблення програми | Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992р.  № 2269-XII, Господарський Кодекс України від 16.01.2003р. № 436-IV, Цивільний Кодекс України від 16.01.2003р. № 435-IV, Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001р. № 2658-III, Методика оцінки об’єктів оренди, затверджена постановою КМУ від 10.08.1995р. № 629, Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду майна, що є власністю територіальної громади міста Сєвєродонецк Луганської області, що затверджена рішенням Сєвєродонецької міської ради від 14.09.2006 року № 348, Положення про Фонд комунального майна, затверджено рішенням Сєвєродонецької міської ради від 29.09.2016 року № 732 |
| 3. | Розробник програми | Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради |
| 4. | Відповідальні виконавці програми | Ольшанський О.В. – заступник міського голови, начальник Фонду комунального майна Сєвєродонецької міської ради |
| 5. | Головний розпорядник бюджетних коштів | Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради |
| 6. | Учасники програми | Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради |
| 7. | Мета програми | Головною метою Програми є підвищення ефективності використання майна територіальної громади м. Сєвєродонецька, забезпечення реалізації права на оренду, створення сприятливих умов для розвитку підприємництва в місті Сєвєродонецьку, задоволення потреб територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської обл. |
| 8. | Термін реалізації програми | З 01.01.2018 року до 31.12.2018 року |
| 9. | Загальний обсяг фінансових ресурсів, у тому числі | 302,1 тис.грн |
|  | кошти міського бюджету | 263,9 тис.грн |
| 10. | Очікувані результати | Досягнення мети Програми |
| 11. | Контроль за виконанням (орган, уповноважений здійснювати контроль за виконанням) | Покладено на постійну комісію з питань планування бюджету та фінансів та комісію по управлінню житлово-комунальним господарством, власністю, комунальною власністю, побутовим та торгівельним обслуговуванням. |

1. **Склад проблеми**

Одним із напрямків ефективного використання комунального майна територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області є передача його в оренду фізичним та юридичним особам, що забезпечує отримання доходів місцевого бюджету у вигляді орендної плати за майно.

Концепція регулювання відносин, пов'язаних з орендою майна територіальної громади м. Сєвєродонецька, розроблена на підставі Конституції України, Цивільного та Господарського Кодексів України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна", інших нормативних актів, та є цілісною системою взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання майна територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам з метою реалізації прав та інтересів орендарів майна, а також прав та інтересів територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області шляхом забезпечення надходжень від орендної плати до міського бюджету.

На балансовому обліку у Фонді комунального майна Сєвєродонецької міської ради перебуває 105 об’єктів нерухомого майна, які на даний час передані в оренду, та 10 об'єктів, які пропонуються до передачі в оренду.Орендна плата за нерухоме майно, що знаходиться на балансовому обліку Фонду комунального майна, зараховується у розмірі 100 відсотків до міського бюджету.

Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради, реалізовуючи від імені територіальної громади права власника щодо майна, яке є комунальною власністю громади, визначає основні засади управління цим майном, зокрема, умови і порядок передачі його в оренду фізичним і юридичним особам.

Умови, порядок надання в оренду комунального майна, а також розмір орендної плати за це майно визначаються органом, уповноваженим управляти комунальним майном, залежно від   категорії орендарів, а саме:

- фізичні і юридичні особи, які здійснюють виробничу, науково-дослідну і комерційну діяльність з метою одержання відповідного прибутку (доходу) та юридичні особи, які не є суб'єктами підприємницької діяльності та займаються громадською  діяльністю (крім організацій, що утримуються за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів), отримують майно територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області в оренду  на конкурентних засадах (аукціон чи конкурс на право оренди);

- суб’єкти, що утримуються за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, а також інші суб’єкти, визначені чинним законодавством, отримують майно територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області в оренду без застосування конкурентних способів відповідно до Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Відповідно до чинного законодавства укладанню договорів оренди передують заходи з формування інвентарної справи об’єкту оренди, що передбачає проведення технічної інвентаризації та виготовлення технічного паспорту, оформлення права власності на майно за територіальною громадою міста, здійснення оцінки об’єкту оренди з метою визначення стартової орендної плати. Оцінку майна виконує незалежний суб′єкт оціночної діяльності. Оцінка майна дійсна не більше трьох років, та відповідно, потребує постійного оновлення.

Витрати із проведення зазначених заходів, направлених на підготовку об’єктів комунальної власності до передачі в оренду, несе балансоутримувач майна – Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради, що є бюджетною установою, а, отже, потребують фінансування з міського бюджету.

У зв′язку з тим, що технічна документація на об’єкти оренди є застарілою, а на деякі об’єкти взагалі відсутня, виникла нагальна необхідність у оновленні та приведенні у відповідність зазначеної документації, що, насамперед, надалі забезпечить реалізацію механізму передачі в оренду комунального майна територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області у сучасних фінансово-економічних умовах.

У зв’язку з цим Програма оренди об’єктів комунальної власності територіальної громади м. Сєвєродонецька на 2017 рік має бути спрямована на розв’язання таких проблем:

* проведення заходів, направлених на підготовку об’єктів комунальної власності до передачі в оренду;
* забезпечення конкурентоспроможності комунального сектору на ринку оренди у м. Сєвєродонецьку;
* сприяння збереженню та активізації діяльності малого та середнього бізнесу у м. Сєвєродонецьку у сучасних фінансово-економічних умовах;
* підвищення ролі соціальних пріоритетів у використанні нерухомого майна;
* підвищення ефективності використання комунального майна;
* забезпечення надходжень від орендної плати до міського бюджету.

Визначені проблеми можуть бути вирішені шляхом впровадження Програми оренди об’єктів комунальної власності територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області на 2018 рік.

**3. Мета програми**

Метою Програми є підвищення ефективності використання майна територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області, забезпечення реалізації права на оренду, підвищення конкурентоспроможності комунального сектору на ринку оренди у м. Сєвєродонецьку, створення сприятливих умов для розвитку підприємництва у м. Сєвєродонецьку, забезпечення надходжень від орендної плати до міського бюджету, задоволення потреб територіальної громади.

**4. Шляхи і способи розв’язання проблеми**

Програма реалізується за підтримки Сєвєродонецької міської ради за такими напрямками (відповідно до даних, наведених у таблиці 1):

* здійснення заходів, направлених на підготовку об’єктів комунальної власності до передачі в оренду;
* вжиття заходів щодо переукладання чинних договорів оренди на новий термін;
* 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;
* забезпечення конкурентоспроможності комунального сектору на ринку оренди у м. Сєвєродонецьку 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;
* прозорість і доступність нарахування орендної плати;
* збільшення надходжень від орендної плати до міського бюджету за рахунок укладання договорів оренди об’єктів комунальної власності.

**5. Строки та етапи виконання програми.**

Строки виконання Програми оренди об’єктів комунальної власності територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області на 2018 рік: з 01 січня 2018 року до 31 грудня 2018 року.

З серпня 2015 року у зв’язку із змінами в законодавстві про оренду Фонд комунального майна почав виступати орендодавцем нерухомого майна площею більше 200 кв.м, балансоутримувачем якого є комунальні підприємства та установи міста.

Об’єкти нерухомого майна, що є власністю територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області та передані в оренду

Таблиця 1

| ***Кількість чинних договорів оренди площею менше 200 кв. м*** | ***Загальна площа приміщень кв.м.*** | ***Кількість чинних договорів оренди площею більше 200 кв. м*** | ***Загальна площа приміщень кв.м.*** | ***Усього чинних договорів оренди*** | ***Усього площа переданих в оренду приміщень кв.м.*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 105 | 7583,06 | 38 | 92252,45 | 143 | 99835,51 |

Таблиця 2

Об’єкти нерухомого майна, що є власністю територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області та обліковуються на балансі Фонду майна Сєвєродонецької міської ради, які планується передати в оренду у 2018 році

|  |  |
| --- | --- |
| ***Орієнтовна кількість приміщень*** | ***Загальна площа приміщень кв.м.*** |
| 13 | 2255,0 |

**6. Напрями діяльності, завдання та заходи програми**

Таблиця 3

| **Пріоритетні завдання** | **Заходи** | **Строки виконання** | **Виконавець** | **Джерела фінан-**  **сування** | **Орієнтовні обсяги фінансування на 2018 рік, тис. грн.** | | | |  | **Очікувані результати** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **В тому числі по кварталах** | | | | **Усього** |
| **I квартал** | **II квартал** | **III**  **квартал** | **IV квартал** |  |
| 6.1. Здійснення заходів, направлених на підготовку об’єктів комунальної власності до передачі в оренду | 6.1.1. Виготовлення технічних паспортів на нежитлові приміщення – об’єкти комунальної власності, які можуть бути передані в оренду | Протягом року | КП «Сєвєродонецьке бюро технічної інвентаризації» або визначається на конкурентних засадах | Загальний фонд міського бюджету | 25,1 | 25,1 | 25,1 | 25,0 | 100,3 | Формування інвентарної справи об’єктів комунальної власності |
|  | 6.1.2. Здійснення експертної оцінки нежитлових приміщень, які пропонуються для передачі в оренду та рецензування звітів про оцінку | Протягом року | Незалежний суб’єкт оціночної діяльності | Загальний фонд міського бюджету | 8,9 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 34,4 | Визначення стартової орендної плати |
| 6.2. Вжиття заходів щодо переукладання діючих договорів оренди на новий термін | 6.2.1. Виготовлення технічних паспортів на нежитлові приміщення – об’єкти комунальної власності, які передані в оренду | Протягом року | КП  «Сєвєродонецьке бюро технічної інвентаризації або визначається на конкурентних засадах | Загальний фонд міського бюджету | 25,1 | 25,1 | 25,1 | 25,1 | 100,4 | Формування інвентарної справи об’єктів комунальної власності |
|  | 6.2.2. Здійснення експертної оцінки нежитлових приміщень, які передані в оренду, та рецензування звітів про оцінку | Протягом року | Незалежний суб’єкт оціночної діяльності | Орендарі приміщень | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,7 | 38,2 | Визначення орендної плати |
| 6.3. Підвищення ролі соціальних пріоритетів у використанні нерухомого майна територіальної громади  м. Сєвєродонецька | 6.3.1.Надання пропозицій з оренди об’єктів комунальної власності суб’єктам, що утримуються за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів | Протягомроку | Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради |  | - | - | - | - | - | Укладання договорів оренди |
| 6.4. Забезпечення конкурентоспроможності комунального сектору на ринку оренди у м. Сєвєродонецьку | 6.4.1.Надання фізичним та юридичним особам можливості вільного вибору дозволених видів функціонального використання об’єктів нерухомості на умовах оренди | Протягомроку | Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради |  | - | - | - | - | - | Проведення конкурсів на право оренди нерухомого майна, що є власністю територіальної громади м. Сєвєродонецька |
|  | 6.4.2.Прискорення оформлення документів фізичним і юридичним особам на право оренди нерухомого майна | Протягомроку | Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради |  | - | - | - | - | - | Укладання договорів оренди |
|  | 6.4.3.Прозорість і доступність нарахування орендної плати | Щоквар  тально протягом року | Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради |  | - | - | - | - | - | Забезпечення надходжень до міського бюджету |
| 6.5. Забезпечення надходжень у вигляді орендної плати за комунальне майно до міського бюджету | 6.5.1.Укладання договорів оренди на об’єкти комунальної власності | Протягомроку | Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради |  | - | - | - | - | - | Підвищення ефективності використання комунального майна територіальної громади м. Сєвєродонецька |
|  | 6.5.2. Ведення претензійної роботи щодо невиконання орендарями умов договорів оренди та несплати орендної плати, сплата судового збору за подання позовних заяв до суду | Протягом року | Фонд комунального майна Сєвєродонецької міської ради, органи прокуратури  (за погодженням) | Міський  бюджет | 9,6 | 9,6 | 4,8 | 4,8 | 28,8 | Підвищення ефективності використання комунального майна територіальної громади м. Сєвєродонецька |

**7. РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОГРАМИ**

Таблиця 4

**Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання програми:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Джерела фінансування | І кв.  2018 р. (тис. грн.) | II кв.  2018 р. (тис. грн.) | ІІІ кв. 2018 р. (тис. грн.) | IV кв.  2018 р. (тис. грн.) | Заплановано витрат на 2017р. | Усього витрат на виконання програми (тис. грн.) |
| міський бюджет | 68,9 | 68,2 | 63,4 | 63,4 | 263,90 | 302,1 |
| Інші джерела | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,7 | 38,2 |

1. Очікувані результати виконання Програми

Таблиця 5

| **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. | 134,7 |
| **Показник продукту**   * 1. Виготовлення технічних паспортів на об’єкти комунальної власності, що можуть бути передані в оренду   2. Виготовлення експертної оцінки об’єктів комунальної власності, що пропонуються для передачі в оренду | шт  шт | 18  16 |
| **Показник ефективності**  Формування інвентарної справи об’єктів комунальної власності | шт | 18 |
| **Показник якості**  Передача об’єктів комунальної власності в оренду,укладання договорів оренди,  нарахування орендної плати за використання майна згідно з цільовим призначенням | шт  % | 16  3-100 |
| 2. Вжиття заходів щодо переукладання діючих договорів оренди на новий термін | **Показник витрат**  Бюджетні витрати  Витрати орендарів | грн.  грн. | 100,4  38,2 |
|  | **Показник продукту**   * 1. Виготовлення технічних паспортів на об’єкти комунальної власності, що перебувають в оренді   2. Виготовлення експертної оцінки об’єктів комунальної власності, що перебувають в оренді | шт  шт | 13  22 |
|  | **Показник ефективності**  Укладені договори оренди | шт | 97 |
|  | **Показник якості**  Надходження орендної плати за використання майна згідно з цільовим призначенням | тис. грн. | 850 |
| 3. Підвищення ролі соціальних пріоритетів у використанні нерухомого майна територіальної громади  м. Сєвєродонецька | **Показник витрат** |  |  |
|  | **Показник продукту**  Кількість пропозицій від суб’єктів, що утримуються за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів щодо укладання договорів оренди | шт | 5 |
|  | **Показник ефективності**  Укладання договорів оренди | шт | 5 |
|  | **Показник якості**  Передача об’єктів комунальної власності в оренду | % | 100 |
| 4.Забезпечення конкурентоспроможності комунального сектору на ринку оренди у м. Сєвєродонецьку | **Показник витрат** |  |  |
|  | **Показник продукту**  Проведення конкурсів щодо передачі в оренду об’єктів комунальної власності | шт | 8 |
|  | **Показник ефективності**  Укладання договорів оренди за результатами конкурсу | шт | 15 |
|  | **Показник якості**  Передача об’єктів комунальної власності в оренду | % | 100 |
| 5.Забезпечення 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 | грн. | 28800 |
|  | **Показник продукту**  Кількість позовних заяв | шт | 8 |
|  | **Показник ефективності**  Рішення Господарського суду про стягнення орендної плати та повернення примішення | шт. | 8 |

**9. Контроль за виконанням програми,**

**підготовка проміжних, щорічних та заключного звітів.**

9.1. Виконання програми здійснюється шляхом реалізації її заходів і завдань виконавцями, зазначеними у даній програмі.

9.2. Безпосередній контроль за виконанням заходів і завдань програми здійснює відповідальний виконавець - заступник міського голови, начальник Фонду комунального майна міської ради Ольшанський О.В.

9.3. Контроль за цільовим та ефективним використанням коштів забезпечує Фонд комунального майна міської ради, як головний розпорядник коштів,протягом усього строку реалізації Програми у межах визначених бюджетних призначень.

9.4. За результатами виконання Програми складається заключний звіт, який виноситься на розгляд та затвердження на найближчу чергову сесію міської ради у році, наступному за звітним.

**Секретар ради**