

МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЭФФЕКТИВНОМУ УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ ТЕРГРОМАД

Деятельность местного самоуправления в значительной мере зависит от его материальной и экономической базы. Предлагаем рассмотреть основные мероприятия по эффективному управлению имуществом, которые должны проводиться органами исполнительной власти территориальных громад.

Анализ структуры активов территориальной громады

Структура активов определяется с учетом всего имеющегося имущества, которое является собственностью каждой тергромады, в том числе и земельных участков, являющихся объектом ее управления.

Особое внимание нужно уделять ценному недвижимому, движимому имуществу и земельным участкам, целостным имущественным комплексам, расположенным на территории тергромады. При необходимости могут отдельно выделяться такие менее распространенные категории имущества, как водоемы, многолетние насаждения, ирригационные и мелиоративные сооружения,



**Інші статті Олександра Козки
можна переглянути тут**



сооружения гражданской защиты, памятники архитектуры, культурного наследия, курганы и т. п.

Для анализа объекты коммунальной собственности рекомендуется сгруппировать в соответствующие перечни по виду имущества и его целевому назначению и использованию.

Структура земельных участков анализируется по наличной информации относительно количества

и стоимости земельных участков (если определена нормативно-денежная оценка).

Чтобы повысить эффективность использования ресурсов громады, выявить неучтенные земли (например, полевые дороги, лесные полосы и т. п.), рекомендуется провести полную инвентаризацию земель на территории громад, присвоить кадастровые номера земельным участкам и осуществить регистрацию права земель под всеми объектами коммунальной собственности.

Поскольку проведение такого анализа структуры активов (имущества) тергромады нуждается в финансировании, надо учесть это при утверждении местных бюджетов или привлечь к проведению такого мероприятия средства спонсоров (например, фермерских хозяйств, физических лиц, которые являются арендаторами значительного массива земель громады, и т. п.).

Оформление прав на недвижимое имущество

Вещные права на недвижимое имущество и их обременения, которые подлежат госрегистрации согласно Закону от 01.07.04 г. № 1952-IV «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» (далее – Закон № 1952), возникают с момента такой регистрации.

В Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество (далее – Госреестр прав) регистрируются вещные права и их обременения на земельные участки, а также на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценения и изменения назначения, а именно: жилые дома, здания, сооружения, а также их отдельные части, квартиры, жилые и нежилые помещения. В случаях, предусмотренных законодательством Украины, госрегистрация прав проводится после технической инвентаризации объекта недвижимого имущества, вещные права на который подлежат госрегистрации.

На сегодня на учете в органах местного самоуправления (далее – ОМС) тергромад и их коммунальных предприятий (учреждений, организаций, заведений) нередко числится недвижимое имущество, право собственности на которое не было зарегистрировано до 01.01.13 г. Для госре-

гистрации права собственности на такие объекты при отсутствии документа, удостоверяющего приобретение права коммунальной собственности на такой объект, необходимо представить:

- технический паспорт на объект недвижимого имущества;
- документ, подтверждающий факт пребывания объекта недвижимого имущества в коммунальной собственности, выданный соответствующим ОМС;
- документ, подтверждающий факт отсутствия пребывания объекта недвижимого имущества в государственной собственности, выданный Фондом государственного имущества или его региональным отделением.

Оформление прав и постановка на учет улиц и дорог

Закон от 08.09.05 г. № 2862-IV «Об автомобильных дорогах» (далее – Закон № 2862) определяет составляющие автомобильных дорог общего пользования и составляющие улиц и дорог городов и других населенных пунктов. Согласно ст. 16 Закона № 2862 улицы и дороги городов и других населенных пунктов находятся в ведении ОМС и являются коммунальной собственностью, а согласно ст. 17 управление функционированием и развитием улиц и дорог городов и других населенных пунктов осуществляется соответствующими ОМС, в ведении которых они находятся. Компетенция владельцев автомобильных дорог, улиц и железнодорожных переездов определена ст. 9 Закона от 30.06.93 г. № 3353-XII «О дорожном движении».

Итак, согласно требованиям действующего законодательства у всех дорог должны быть владельцы, и именно на владельцев возложена обязанность по оборудованию и ремонту дорог. К тому же подтверждением права собственности на любой объект недвижимого имущества должен быть соответствующий правоустанавливающий документ.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат госрегистрации согласно Закону № 1952. В частности, этим документом предусмотрено право обращения ОМС к госрегистратору для постановки на учет бесхозного недвижимого имущества.



Итак, по результатам предварительного анализа учета улиц и дорог на территории населенных пунктов тергромады надо выявить те дороги, которые не учитываются или не переданы в ее собственность. Кроме того, учитывая, что содействие деятельности по содержанию в безопасном для дорожного движения состоянии автомобильных дорог, улиц, железнодорожных переездов и их обустройству объектами сервиса (для сельских, поселковых советов и их исполнительных органов), организация строительства, реконструкции, ремонта и содержания автомобильных дорог, улиц, железнодорожных переездов (для городских советов и их исполнительных органов) является компетенцией совета, для организации работ по надлежащему содержанию дорог в пределах населенных пунктов громады целесообразно взять на балансовый учет дороги, которые могут быть выявлены в процессе ежегодной инвентаризации коммунального имущества.

Передача коммунального имущества в аренду

Особенности передачи в аренду коммунального имущества определяет Закон от 03.10.19 г. № 157-IX «Об аренде государственного и коммунального имущества». Порядок передачи в аренду государственного и коммунального имущества определяется КМУ. Кроме того, условия аренды имущества конкретной тергромады могут определяться также решением представительских ОМС с учетом требований и ограничений, предусмотренных действующим законодательством.

Напомним, что аренда коммунального имущества – это передача объекта коммунальной собственности во временное пользование на платной основе согласно требованиям действующего законодательства. Объектами аренды может быть любое недвижимое имущество (здания, сооружения, помещение), земля, водоемы. Следует отметить, что на сегодняшний день это одна из наиболее распространенных форм управления коммунальным имуществом, которая является источником пополнения местного бюджета.

Для принятия решений о передаче коммунального имущества в аренду следует учитывать, что ее объектами могут быть:

- единые имущественные комплексы предприятий, их обособленных структурных подразделений;
- недвижимое имущество (здания, сооружения, помещения, а также их отдельные части);
- другое отдельное индивидуально определенное имущество.

Для того чтобы такой инструмент использовался по возможности эффективнее, рекомендуется:

- осуществить анализ имущества тергромады, которое передано в аренду, и имущества, которое может быть передано в аренду в будущем, определить условия льготной аренды имущества;
- разработать проекты конкретных программных и управленческих документов, которыми должна регламентироваться передача в аренду объектов коммунальной собственности тергромады, в том числе пошаговый алгоритм действий органов и должностных лиц ОМС относительно передачи имущества в аренду (или обновить имеющиеся документы);
- заключить соответствующие договоры с ЭТС «ProZorro. Продажи»;
- провести мероприятия по поиску потенциальных арендаторов соответствующего имущества;
- составить и утвердить «Перечень объектов аренды первого типа» – перечень объектов, относительно которых принято решение о передаче в аренду на аукционе);
- составить и утвердить «Перечень объектов аренды второго типа» – перечень объектов, относительно которых принято решение о передаче в аренду без проведения аукциона.

Для эффективной работы относительно передачи имущества тергромады в аренду рекомендуется утвердить решением совета следующие документы:

- положение об аренде имущества тергромады, в котором должна быть определена методика расчета арендной платы за пользование имуществом и примерный договор аренды;
- по созданию соответствующей комиссии (в случае необходимости).

Приватизация коммунального имущества

Под приватизацией коммунального имущества понимается его платное отчуждение в пользу физических и юридических лиц, которые согласно Закону от 18.01.18 г. № 2269-VIII «О приватизации государственного и коммунального имущества» (далее – Закон № 2269) могут быть покупателями.

Приватизация коммунального имущества предусматривает трансформацию коммунальной собственности в частную с применением различных методов (выкуп; продажа на электронном аукционе). Тергромада непосредственно по решению представительского ОМС принимает решение о целесообразности, форме и сроках приватиза-

ции имущества коммунальной собственности на основах законодательства Украины о приватизации.

Для применения этого инструмента рекомендуется:

- проанализировать перечень имущества громады, которое может быть приватизировано;
- определить условия приватизации для соответствующего имущества;
- проанализировать эффективность приватизации и наличие технической и правоустанавливающей документации, без которой в дальнейшем невозможно будет заключить договор купли-продажи на недвижимое имущество;
- провести работу по поиску потенциальных покупателей объектов приватизации.

Следует подчеркнуть, что все меры для реализации этого инструмента должны разрабатываться с учетом имеющейся в громаде технической и правоустанавливающей документации на объекты приватизации, этапов приватизации, определенных Законом № 2269.

Списание коммунального имущества

Сразу отметим, что списанию может подлежать только имущество, которое не может быть в установленном порядке отчуждено, передано в аренду, безвозмездно передано предприятиям (учреждениям, организациям) согласно договору концессии и относительно которого не могут быть применены другие способы управления (или их применение может быть экономически нецелесообразным), в случае, если такое имущество морально или физически изношено, непригодно для дальнейшего использования. Списанию подлежат полностью изношенные средства производства и безнадежные долги. Напомним также, что списание может осуществляться специально предназначенными комиссиями.

Для надлежащего применения этого инструмента управления коммунальным имуществом рекомендуется:

- проанализировать состояние имущества, его физический и экономический износ и сделать вывод относительно целесообразности его списания;
- проанализировать наличие возможностей для принятия других управленческих решений относительно имущества, которое запланировано к списанию;
- проанализировать программные и управленческие документы тергромады, которые регламентируют порядок списания объектов коммунальной собственности, включая пошаговый алгоритм действий должностных лиц ОМС от-

носительно списания имущества, на наличие, полноту информации и на соответствие требованиям действующего законодательства.

Для планирования процедуры списания имущества тергромады целесообразно определить:

- перечень имущества, которое подлежит списанию;
- лиц, ответственных за подготовку документов по списанию имущества и проведение списания имущества;
- сроки подготовки документов относительно проведения списания имущества;
- порядок и сроки независимого оценивания имущества, которое предлагается к списанию;
- сроки рассмотрения документов для представления разрешения на списание;
- сроки проведения процедуры списания имущества;
- сроки предоставления отчета по результатам списания имущества и лиц, ответственных за подготовку этого отчета.

Передача коммунального имущества в концессию

Концессия – это договор о передаче имущества предприятий, других объектов, которые принадлежат тергромаде, во временную эксплуатацию частным инвесторам при условии обязательного инвестирования в такие объекты. Объектами концессии могут быть:

- водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод;
- уборка и утилизация мусора;
- предоставление потребителям услуг, связанных с теплоснабжением;
- предоставление услуг городским общественным транспортом;
- строительство и эксплуатация дорог, объектов дорожного транспорта, других дорожных сооружений;
- общественное питание, услуги в жилищно-эксплуатационной сфере, предоставление телекоммуникационных услуг, в том числе с использованием телесетей;
- предоставление почтовых услуг; транспортировка и распределение природного газа;
- производство и(или) транспортировка электроэнергии; строительство жилых домов; предоставление услуг в жилищно-эксплуатационной сфере;
- использование объектов социально-культурного назначения (за исключением расположенных в рекреационных зонах);

- создание коммунальных служб парковки автомобилей;
- предоставление ритуальных услуг;
- строительство и эксплуатация отелей и объектов туристической индустрии.

Следует отметить, что концессия может применяться для осуществления проектов в любых сферах хозяйственной деятельности, кроме объектов, относительно которых законодательством установлены ограничение или запрет на передачу их в концессию. Также объектом концессии не может быть коммунальное имущество, относительно которого заключен договор аренды, до прекращения действия такого договора.

Отчуждение имущества, которое учитывается на балансе коммунальных предприятий (учреждений, заведений)

Объектом отчуждения может быть имущество, переданное коммунальным предприятиям, учреждениям, заведениям (далее – субъекты хозяйствования, СХ), в частности:

- имущество, которое находится на балансе и используется указанными СХ на праве хозяйственного ведения;
- имущество, которое находится на балансе и используется СХ, которые финансируются из местного бюджета, на праве оперативного управления;
- имущество, которое находится на балансе и используется местным (сельским, поселковым, городским) советом на праве управления и его структурными подразделениями на праве оперативного управления;
- имущество, переданное в бессрочное безвозмездное пользование.

Отчуждение коммунального имущества осуществляется непосредственно СХ, на балансе которого оно находится, только после предоставления на это согласия или разрешения (принятия решения) собственника имущества – ОМС. Напомним, что разрешение на отчуждение коммунального иму-

щества тергромады предоставляется, если отчуждение не ограничивает ведение СХ производственной и другой деятельности и/или согласно экономическим, техническим (или другим) показателям дальнейшее использование имущества невозможно и/или экономически нецелесообразно.

Отчуждение коммунального имущества осуществляется путем его продажи на конкурентных началах, желательно путем проведения электронных аукционов в ЭТС.

Бесхозное имущество и выморочное наследство

Общий порядок признания наследства выморочным определен Гражданским кодексом. Для работы с имуществом выморочного наследства ОМС необходимо провести мероприятия по:

- выявлению на территории тергромады имущества, которое потенциально можно отнести к имуществу выморочного наследства;
- получению сведений из Госреестра вещных прав на недвижимое имущество для определения правового статуса такого имущества и его собственника;
- получению сведений из Наследственного реестра с целью установления факта наличия/отсутствия наследственного дела относительно такого имущества.

Для работы с бесхозным ОМС необходимо осуществить мероприятия по:

- выявлению на территории тергромады имущества, которое потенциально является бесхозным (собственник отсутствует или не выявлен);
- получению сведений из Госреестра вещных прав на недвижимое имущество для установления правового статуса такого имущества и его собственника.

Следует отметить, что бесхозная недвижимая вещь по заявлению органа, уполномоченного управлять имуществом соответствующей тергромады, может быть передана по решению суда в коммунальную собственность только по истечении одного года со дня постановки ее на учет.



Запрошуємо вас на новий портал «БАЛАНС-БЮДЖЕТ», який пропонує **широкий спектр консультаційно-інформаційних послуг** для головних бухгалтерів держсектору, начальників фінансових департаментів, економістів, працівників кадрових і юридичних відділів та інших користувачів.

Телефон: **+38 044 333 91 40** E-mail: **INFO@UTEKA.UA**

