

ЗАХОДИ ЩОДО ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ТЕРГРОМАД

Діяльність місцевого самоврядування значною мірою залежить від його матеріальної та економічної бази. Пропонуємо розглянути основні заходи щодо ефективного управління майном, які мають проводитися органами виконавчої влади територіальних громад.

Аналіз структури активів територіальної громади

Структура активів визначається з урахуванням усього наявного майна, що є власністю кожної тергромади, у тому числі і земельних ділянок, що є об'єктом її управління.

Особливу увагу слід приділяти цінному нерухомому, рухомому майну та земельним ділянкам, цілісним майновим комплексам, розташованим на території тергромади. За потреби можуть окремо виділятися такі менш поширені категорії майна, як водойми, багаторічні насадження, іригаційні і меліоративні споруди, споруди цивільного захисту, пам'ятники архітектури, культурної спадщини, кургани тощо.



**Інші статті Олександра Козки
можна переглянути тут**



Для аналізу об'єкти комунальної власності рекомендується згрупувати у відповідні переліки за видом майна та його цільовим призначенням і використанням.

Структура земельних ділянок аналізується за наявною інформацією стосовно кількості та вартості земельних ділянок (якщо визначено нормативно-грошову оцінку).

Щоб підвищити ефективність використання ресурсів громади, виявити необліковані землі (наприклад, польові дороги, лісосмуги тощо), рекомендується провести повну інвентаризацію земель на території громад, присвоїти кадастрові номери земельним ділянкам та здійснити реєстрацію права земель під усіма об'єктами комунальної власності.

Оскільки проведення такого аналізу структури активів (майна) територіальної громади потребує фінансування, треба врахувати це під час затвердження місцевих бюджетів або залучити до проведення такого заходу кошти спонсорів (наприклад, фермерських господарств, фізичних осіб, які є орендарями значного масиву земель громади, тощо).

Оформлення прав на нерухоме майно

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають держреєстрації відповідно до Закону від 01.07.04 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952), виникають з моменту такої реєстрації.

У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Держреєстр прав) реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. У випадках, передбачених законодавством України, держреєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, речові права на який підлягають держреєстрації.

На сьогодні на обліку в органах місцевого самоврядування (далі – ОМС) територіальних громад та їх комунальних підприємств (установ, організацій, закладів) нерідко значиться нерухоме майно, право власності на яке не було зареєстроване до 01.01.13 р. Для держреєстрації права власності на такі об'єкти за відсутності документа,

що посвідчує набуття права комунальної власності на такий об'єкт, слід подати:

- технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- документ, що підтверджує факт перебування об'єкта нерухомого майна в комунальній власності, виданий відповідним ОМС;
- документ, що підтверджує факт відсутності перебування об'єкта нерухомого майна в державній власності, виданий Фондом державного майна чи його регіональним відділенням.

Оформлення прав та взяття на облік вулиць і доріг

Закон від 08.09.05 р. № 2862-IV «Про автомобільні дороги» (далі – Закон № 2862) визначає складові автомобільних доріг загального користування та складові вулиць і доріг міст та інших населених пунктів. Згідно зі ст. 16 Закону № 2862 вулиці та дороги міст та інших населених пунктів перебувають у віданні ОМС і є комунальною власністю, а відповідно до ст. 17 управління функціонуванням та розвитком вулиць і доріг міст та інших населених пунктів здійснюється відповідними ОМС, у віданні яких вони перебувають. Компетенцію власників автомобільних доріг, вулиць та залізничних переїздів визначено ст. 9 Закону від 30.06.93 р. № 3353-XII «Про дорожній рух».

Отже, згідно з вимогами чинного законодавства у всіх доріг мають бути власники, і саме на власників покладено обов'язок з обладнання та ремонту доріг. До того ж, підтвердження права власності на будь-який об'єкт нерухомого майна має бути відповідний правоустановчий документ.

Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають держреєстрації відповідно до Закону № 1952. Зокрема, цим документом передбачено право звернення ОМС до держреєстратора для взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Отже, за результатами попереднього аналізу обліку вулиць та доріг на території населених пунктів територіальної громади треба виявити ті дороги, які не



обліковуються або не передані у її власність. Крім того, ураховуючи, що сприяння діяльності з утримання в безпечному для дорожнього руху стані автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів та їх облаштування об'єктами сервісу (для сільських, селищних рад та їх виконавчих органів), організація будівництва, реконструкції, ремонту та утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів (для міських рад та їх виконавчих органів) є компетенцією ради, для організації робіт із належного утримання доріг у межах населених пунктів громади доцільним є взяти на балансовий облік дороги, що можуть бути виявлені в процесі щорічної інвентаризації комунального майна.

Передання комунального майна в оренду

Особливості передання в оренду комунального майна визначає Закон від 03.10.19 р. № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна». Порядок передання в оренду державного та комунального майна визначається КМУ. Крім того, умови оренди майна конкретної тергромади можуть визначатися також рішенням представницьких ОМС з урахуванням вимог і обмежень, передбачених чинним законодавством.

Нагадаємо, що оренда комунального майна – це передання об'єкта комунальної власності в тимчасове користування на платній основі згідно з вимогами чинного законодавства. Об'єктами оренди може бути будь-яке нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення), земля, водойми. Слід зазначити, що на сьогодні це одна з найпоширеніших форм управління комунальним майном, яка є джерелом поповнення місцевого бюджету.

Для ухвалення рішень про передання комунального майна в оренду слід ураховувати, що її об'єктами можуть бути:

- єдині майнові комплекси підприємств, їх відокремлених структурних підрозділів;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);
- інше окреме індивідуально визначене майно.

Для того щоб такий інструмент використовувався якомога ефективніше, рекомендується:

- здійснити аналіз майна тергромади, яке пере-

дано в оренду, та майна, що може бути передане в оренду в майбутньому, визначити умови пільгової оренди майна;

- розробити проекти конкретних програмних та управлінських документів, якими має регламентуватися передання в оренду об'єктів комунальної власності тергромади, у тому числі покроковий алгоритм дій органів та посадових осіб ОМС щодо передання майна в оренду (або оновити наявні документи);
- укласти відповідні договори з ЕТС «ProZorro. Продажі»;
- провести заходи щодо пошуку потенційних орендарів відповідного майна;
- скласти та затвердити «Перелік об'єктів оренди першого типу» – перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передання в оренду на аукціоні);
- скласти та затвердити «Перелік об'єктів оренди другого типу» – перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передання в оренду без проведення аукціону.

Для ефективної роботи стосовно передання майна тергромади в оренду рекомендується затвердити рішенням ради такі документи:

- положення про оренду майна тергромади, в якому має бути визначено методику розрахунку орендної плати за користування майном та примірний договір оренди;
- щодо створення відповідної комісії (у разі потреби).

Приватизація комунального майна

Під приватизацією комунального майна розуміється його платне відчуження на користь фізичних та юридичних осіб, які відповідно до Закону від 18.01.18 р. № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі – Закон № 2269) можуть бути покупцями.

Приватизація комунального майна передбачає трансформацію комунальної власності у приватну із застосуванням різних методів (викуп; продаж на електронному аукціоні). Тергромада безпосередньо за рішенням представницького ОМС ухвалює рішення про доцільність, форми та строки приватизації майна комунальної

власності на засадах законодавства України про приватизацію.

Для застосування цього інструмента рекомендується:

- проаналізувати перелік майна громади, яке може бути приватизоване;
- визначити умови приватизації для відповідного майна;
- проаналізувати ефективність приватизації й наявність технічної та правоустановчої документації, без якої надалі неможливо буде укласти договір купівлі-продажу на нерухоме майно;
- провести роботу щодо пошуку потенційних покупців об'єктів приватизації.

Варто наголосити, що всі заходи для реалізації цього інструмента мають розроблятися з урахуванням наявної у громаді технічної та правоустановчої документації на об'єкти приватизації, етапів приватизації, визначених Законом № 2269.

Списання комунального майна

Одразу зазначимо, що списанню може підлягати лише майно, що не може бути в установленому порядку відчужене, передане в оренду, безоплатно передане підприємствам (установам, організаціям) відповідно до договору концесії та щодо якого не можуть бути застосовані інші способи управління (або їх застосування може бути економічно недоцільним), у разі, якщо таке майно морально чи фізично зношене, непридатне для подальшого використання. Списанню підлягають повністю зношені засоби виробництва і безнадійні борги. Нагадаємо також, що списання має здійснюватися спеціально призначеними комісіями.

Для належного застосування цього інструмента управління комунальним майном рекомендується:

- проаналізувати стан майна, його фізичний та економічний знос і зробити висновок щодо доцільності його списання;
- проаналізувати наявність можливостей для ухвалення інших управлінських рішень щодо майна, яке заплановано до списання;
- проаналізувати програмні та управлінські документи територіальної громади, які регламентують порядок списання об'єктів комунальної власності, включаючи покроковий алгоритм дій по-

садових осіб ОМС щодо списання майна, наявність, повноту інформації та на відповідність вимогам чинного законодавства.

Для планування процедури списання майна територіальної громади доцільно визначити:

- перелік майна, що підлягає списанню;
- осіб, відповідальних за підготовку документів щодо списання майна та проведення списання майна;
- строки підготовки документів щодо проведення списання майна;
- порядок та строки незалежного оцінювання майна, що пропонується до списання;
- строки розгляду документів для надання дозволу на списання;
- строки проведення процедури списання майна;
- строки надання звіту за результатами списання майна та осіб, відповідальних за підготовку цього звіту.

Передання комунального майна в концесію

Концесія – це договір про передання майна підприємств, інших об'єктів, що належать територіальної громаді, у тимчасову експлуатацію приватним інвесторам за умови обов'язкового інвестування в такі об'єкти. Об'єктами концесії можуть бути:

- водопостачання, водовідведення й очищення стічних вод;
- збирання та утилізація сміття;
- надання споживачам послуг, пов'язаних із тепlopостачанням;
- надання послуг міським громадським транспортом;
- будівництво та експлуатація доріг, об'єктів дорожнього транспорту, інших дорожніх споруд;
- громадське харчування, послуги в житлово-експлуатаційній сфері, надання телекомунікаційних послуг, у тому числі з використанням телемереж;
- надання поштових послуг; транспортування і розподіл природного газу;
- виробництво та(або) транспортування електроенергії; будівництво житлових будинків; надання послуг у житлово-експлуатаційній сфері;
- використання об'єктів соціально-культурного призначення (за винятком розташованих у рекреаційних зонах);

- створення комунальних служб паркування автомобілів;
- надання ритуальних послуг;
- будівництво й експлуатація готелів та об'єктів туристичної індустрії.

Слід наголосити, що концесія може застосовуватися для здійснення проєктів у будь-яких сферах господарської діяльності, крім об'єктів, щодо яких законодавством встановлено обмеження чи заборона на передання їх у концесію. Також об'єктом концесії не може бути комунальне майно, щодо якого укладено договір оренди, до припинення дії такого договору.

Відчуження майна, яке обліковується на балансі комунальних підприємств (установ, закладів)

Об'єктом відчуження може бути майно, передане комунальним підприємствам, установам, закладам (далі – суб'єкти господарювання, СГ), зокрема:

- майно, що перебуває на балансі та використовується зазначеними СГ на праві господарського відання;
- майно, що перебуває на балансі та використовується СГ, які фінансуються з місцевого бюджету, на праві оперативного управління;
- майно, що перебуває на балансі та використовується місцевою (сільською, селищною, міською) радою на праві управління та її структурними підрозділами на праві оперативного управління;
- майно, передане у безстрокове безоплатне користування.

Відчуження комунального майна здійснюється безпосередньо СГ, на балансі якого воно перебуває, лише після надання на це згоди або дозволу (прийняття рішення) власника майна – ОМС. Нагадаємо, що дозвіл на відчуження комуналь-

ного майна тергромади надається, якщо відчуження не обмежує ведення СГ виробничої та іншої діяльності та/або відповідно до економічних, технічних (або інших) показників подальше використання майна є неможливим та/або економічно недоцільним.

Відчуження комунального майна здійснюється шляхом його продажу на конкурентних засадах, бажано шляхом проведення електронних аукціонів в ЕТС.

Безхазяйне майно та відумерла спадщина

Загальний порядок визнання спадщини відумерлою визначено Цивільним кодексом. Для роботи з майном відумерлої спадщини ОМС треба провести заходи щодо:

- виявлення на території тергромади майна, яке потенційно можна віднести до майна відумерлої спадщини;
- отримання відомостей із Держреєстру речових прав на нерухоме майно для визначення правового статусу такого майна та його власника;
- отримання відомостей зі Спадкового реєстру з метою встановлення факту наявності/відсутності спадкової справи щодо такого майна.

Для роботи з безхазяйним ОМС треба здійснити заходи щодо:

- виявлення на території тергромади майна, яке потенційно є безхазяйним (власник відсутній або не виявлений);
- отримання відомостей із Держреєстру речових прав на нерухоме майно для встановлення правового статусу такого майна та його власника.

Варто зазначити, що безхазяйна нерухома річ за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної тергромади, може бути передана за рішенням суду до комунальної власності лише після спливу одного року з дня взяття її на облік.



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**

