

ЗВІТ
про результати діяльності
Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних
громад» Закарпатської обласної ради
за 2021 рік

28.03.2018 до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань внесено запис про припинення Комунального підприємства «Будинкоуправління адмінбудівель Закарпатської обласної ради» шляхом реорганізації та про створення в порядку перетворення Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради (далі – Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради), як його правонаступника.

Відповідно до рішення Закарпатської обласної ради від 30.11.2017 № 985 «Про врегулювання окремих питань щодо управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області» Управлінню спільною власністю Закарпатської обласної ради делеговані повноваження:

- органу, уповноваженого управляти майном спільної власності територіальних громад області в порядку та межах, визначених рішеннями ради;
- орендодавця цілісних майнових комплексів та нерухомого майна спільної власності територіальних громад області на підставі відповідних рішень ради;
- органу приватизації, продавця майна спільної власності територіальних громад області на підставі відповідних рішень ради.

У подальшому, рішенням Закарпатської обласної ради від 07.06.2018 №1203 «Про об'єкти спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (комунальної власності області)» було вирішено замінити слова «виконавчий апарат обласної ради» у відповідних відмінках словами «Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради» в текстах наступних рішень обласної ради:

- від 16.03.2006 №724 «Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області»;
- від 26.05.2011 №240 «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності для оцінки майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області»;
- від 26.05.2011 №239 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області»;
- від 04.11.2011 №326 «Про затвердження Положення про основні засади управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області (обласної комунальної власності)»;

- від 08.06.2012 №485 «Про затвердження Положення про порядок списання майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст».

Таким чином, починаючи з 07.06.2018 Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради наділено повноваженнями виконувати функції органу, уповноваженого управляти комунальним майном області в порядку та межах, визначених рішеннями Закарпатської обласної ради.

Зі звітами про діяльність Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради за 2018, 2019 та 2020 роки можна ознайомитися на сайті <http://usvth.uz.ua/> в розділі «Для громадськості». При цьому, звіт Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради за 2018 рік – I півріччя 2019 року затверджено рішенням обласної ради від 20.12.2019 №1665, звіт про результати діяльності за 2019 рік – рішенням обласної ради від 16.07.2020 №1783, а звіт про результати діяльності за 2020 рік – рішенням обласної ради від 20.05.2021 №240.

Крім того, з 29.06.2021 по 23.09.2021, у відповідності до пункту 3.3.4.1 Плану проведення заходів державного фінансового контролю Західного офісу Держаудитслужби на II квартал 2021 року та на підставі направлення на проведення ревізії від 26.07.2021 №246, виданого начальником Управління Західного офісу Держаудитслужби в Закарпатській області, відбулася планова виїзна ревізія окремих питань фінансово-господарської діяльності Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради за період діяльності з 01.01.2018 по 31.05.2021. Акт ревізії окремих питань фінансово-господарської діяльності Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради за період з 01.01.2018 по 31.05.2021 додається (див.додаток 1).

I. Фінансово-господарська діяльність

У 2021 році планування фінансово-господарської діяльності Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради (далі-Управління) здійснювалося відповідно до бюджетного запиту, погодженого в частині запланованих капітальних видатків з Наглядовою радою, а також кошторису, складеного згідно з Порядком складання, розгляду, затвердження та основних вимог до виконання кошторисів бюджетних установ, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2002 №228.

Кошторисом Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради на 2021 рік було передбачено такі бюджетні призначення:

1) за КПКВ 0120180 «Інша діяльність у сфері державного управління»:

- за загальним фондом у сумі 11 964 200,00 гривень, з них: на оплату праці – 7 906 300,00 гривень; на нарахування на оплату праці – 1 738 000,00 гривень; на придбання матеріалів та утримання об'єктів в належному стані – 2 304 900,00 гривень; на оплату інших послуг (податок за забруднення навколишнього середовища та судові збори) – 15 000,00 гривень; видатки на відрядження – 15 000 гривень; на оплату комунальних послуг та енергоносіїв – 365 300,00 гривень;

- за спеціальним фондом за рахунок власних надходжень на загальну суму 198 580 369,78 гривень, з них: за рахунок залишку коштів на рахунках, який склався станом на 01.01.2021 – 1 712 160,78 гривень; за рахунок надходжень коштів від оренди майна бюджетних установ, що здійснюється відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» – 2 000 000,00 гривень; на придбання основних засобів – 100 000,00 гривень;

від додаткової господарської діяльності, а саме прийняття на баланс безгосподарних об'єктів нерухомого майна – 194 768 219,00 гривень.

2) за КПКВ 0127322 «Будівництво медичних установ та закладів»:

- за спеціальним фондом 2 475 000,00 гривень.

3) за КПКВ 0127321 «Будівництво освітніх установ та закладів»:

- за спеціальним фондом 155 000,00 гривень,

4) за КПКВ 0127363 «Виконання інвестиційних проектів в рамках здійснення заходів щодо соціально-економічного розвитку окремих територій»:

- за спеціальним фондом 2 000 000,00 гривень для фінансування робіт по об'єкту: «Капітальний ремонт гуртожитку (літера Б) Ужгородського інституту культури і мистецтв по вул. Минайська, 38/80 в м. Ужгород. Коригування».

Для здійснення касових видатків та з метою виконання завдань, покладених на Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради, протягом 2021 року було укладено 196 господарських договорів з підприємствами, установами, організаціями та фізичними особами-підприємцями, за результатами яких оприлюднено 352 звіти про укладений договір.

Станом на 31.12.2021 *поточні видатки* за укладеними договорами Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради на використання товарів, послуг і робіт разом по загальному та спеціальному фондах складають **3 736 167,52** гривні, з них:

- на придбання предметів, матеріалів, обладнання та інвентаря спрямовано кошти у сумі **768 915,04** гривень, в тому числі: витрати на придбання водонагрівачів – 8 258,63 гривень; підводних прожекторів для фонтану – 26 400,00 гривень; вогнегасників – 10 780,05 гривень; системних блоків, моніторів, комутаторів – 48 166,66 гривень; паперу, канцелярських товарів, тонерів – 75 540,00 гривень; кондиціонера – 8 100,00 гривень; декоративних насаджень – 19 500,00 гривень; полікарбонату та профнастилу – 56 808,02 гривень; заходи з охорони праці (робочого одягу та води) – 5 525,00 гривень; паливно-мастильних матеріалів – 94 635,40 гривень; запасних частин до автомобілів – 27 651,84 гривень; автошин – 4 800,00 гривень; пілососів та матеріалів на підлогомийну машину – 28 175,00 гривень, витратних матеріалів для заміни вийшовших з ладу приладів, матеріалів для ремонту приміщень та матеріалів для утримання в чистоті приміщень – 337 554,44 гривень; витрати на превентивні заходи з дотримання санітарно-гігієнічних вимог до регламентованого мікроклімату та режиму вологого прибирання з використанням засобів дезінфекції, спрямованих на боротьбу з гострою респіраторною хворобою COVID-19 – 7 020,00 гривень;

- на оплату послуг та робіт спрямовано кошти у сумі **1 988 915,05** гривень, з

яких: проведення поточного ремонту приміщень літери «В» Закарпатського інституту післядипломної педагогічної освіти за адресою: м. Ужгород, вул. Волошина, 35, перший поверх – 465 013,00 гривень; послуги з охорони будівлі за адресою: м. Ужгород, вул. Грибоєдова, 20Б – 329 999,00 гривень; послуги з поточного ремонту та технічного обслуговування котелень – 65 736,21 гривень; послуги з виготовлення проектів землеустрою – 189 241,94 гривень; технічне обслуговування ліфтів – 76 986,00 гривень; послуги з технічного обслуговування пожежної сигналізації в адмінбудівлі на пл. Народна, 4 – 91 450,00 гривень; послуги з технічного обслуговування газопроводу, повірки та ремонту лічильників газу – 55 606,68 гривень; послуги з виготовлення технічних паспортів – 135 394,52 гривень; оплата за роботу суб'єктів оціночної діяльності – 91 126,50 гривень; поточний ремонт приміщень за адресою: м. Ужгород, вул. Гойди, 8 – 49 960,00 гривень; дезінфекція та дератизація – 49 759,20 гривень; доставка кореспонденції – 35 643,44 гривень; монтаж полікарбонату - 34 080,00 гривень; установка, налаштування та розміщення інформації на вебвузлах – 45 000,00 гривень; послуги з технічного обслуговування та ремонту фонтану партеру на площі Народній, 4 – 26 683,00 гривень; технічне обслуговування та перезарядка вогнегасників - 20 051,00 гривень; послуги міського та міжміського зв'язку, інтернету – 24 121,41 гривень; експертиза ліфта за адресою: м. Ужгород, пл. Народна, 4 – 16 200,00 гривень; супроводження програмного забезпечення – 35 600,00 гривень; технічне обслуговування системи кондиціонування сесійної зали в адмінбудівлі за адресою: м. Ужгород, пл. Народна, 4 – 12 802,00 гривень; поточний ремонт автомобілів та шиномонтаж – 31 240,00 гривень; обрізка зелених насаджень – 10 500,00 гривень; оплата за антивірусне програмне забезпечення – 10 389,00 гривень; консультаційні послуги з питань реєстрації права власності на майно - 10 000,00 гривень; нотаріальні послуги – 13 100,00 гривень; технічне обслуговування системи поливу партеру на площі Народна, 4 – 7 000,00 гривень; друк оголошень в газеті – 8 891,20 гривень; перевірка тяги в димових каналах – 6 000,00 гривень; монтаж кондиціонера та чистка кондиціонерів – 8 000,00 гривень; страхування цивільно-правової відповідальності – 1744,00 гривень; ремонт бензотримера – 1350,00 гривень; ремонт комп'ютерів та заправка картриджів – 4 170,00 гривень; енергетичний сертифікат будівлі – 24920,00 гривень; медогляд працівників – 841,95 гривень; послуги з доставки – 315,00 гривень.

- на оплату послуг з водопостачання і водовідведення, електроенергії, природного газу, спожитого власне Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради відповідно до займаної площі службових приміщень, а також не відшкодованих орендарями у встановленому порядку витрачено 737 574,77 гривень;

- на оплату за вивіз твердих побутових відходів – 130 482,07 гривень;

- видатки на оплату судових зборів – 110 280,59 гривень.

Виготовлено проектно кошторисну документацію по об'єкту: «Капітальний ремонт із заміною вікон і дверей у будівлях літ. «А», «А'» та «Б», що належить до майнового комплексу, розташованого за адресою: м. Ужгород, вул. Тімірязева, 15А» вартістю 45 000,00 гривень. Також проведено капітальний ремонт системи опалення приміщень літери «В» Закарпатського інституту

післядипломної педагогічної освіти за адресою: м. Ужгород, вул. Волошина, 35, перший поверх на загальну суму 298 964,00 гривень.

Для забезпечення потреб Управління на 2021 рік за період з січня 2021 року по грудень 2021 року проведено 8 процедур відкритих торгів загальною очікуваною вартістю 63 278 161,58 гривень. За результатами таких процедур укладено відповідні договори на загальну суму 61 257 672,75 гривні. Таким чином загальна економія коштів склала 2 020 488,83 гривень або 3,2%. В тому числі:

- проведено відкриті торги щодо закупівлі робіт по об'єкту: «Капітальний ремонт гуртожитку (літера Б) Ужгородського інституту культури і мистецтв по вул. Минайська, 38/80 в м. Ужгород. Коригування» очікуваною вартістю 53 900 000,00 гривень, а сума фактично укладеного договору за результатами аукціону склала 53 484 076,80 гривень, що на 415 923,20 гривень або на 0,78% менше очікуваної вартості;

- проведено відкриті торги щодо закупівлі електричної енергії на 2021 рік очікуваною вартістю 3 120 000,00 гривень, а сума фактично укладеного договору склала 2 517 451,20 гривень, що на 602 548,80 гривень або на 19,9% менше очікуваної вартості. Ціна за 1 кВт/год електроенергії складає 2,09 гривні з врахуванням послуг з транспортування;

- проведено відкриті торги щодо закупівлі природного газу на 2021 рік очікуваною вартістю 2 230 750,00 гривень, а сума фактично укладеного договору склала 1 725 000,00 гривень, що на 505 750,00 гривень або на 22,7% менше очікуваної вартості. Ціна за 1000 м.куб. природного газу 7900,00 гривень з врахуванням послуг з транспортування;

- проведено переговорну процедуру щодо закупівлі природного газу на період з жовтня 2021 року по грудень 2022 року з ТОВ «ГАЗОПОСТАЧАЛЬНА КОМПАНІЯ "НАФТОГАЗ ТРЕЙДІНГ» на суму 7 912 812,00 гривень. Ціна за 1000 м. куб. природного газу складає 16 554,00 гривень;

- проведено відкриті торги щодо закупівлі електричної енергії на 2022 рік очікуваною вартістю 2 895 600,00 гривень, а сума фактично укладеного договору склала 2 880 000,00 гривень, що на 95 600,00 гривень або на 0,54% менше очікуваної вартості. Ціна за 1 кВт/год електроенергії складає 2,40 гривні з врахуванням послуг з транспортування.

Водночас у зв'язку з набранням чинності постановою НКРЕКП від 09.12.2020 №2353 було збільшено тариф на послуги з транспортування електроенергії: ціна за 1 кВт/год електроенергії з 01.01.2021 склала 2,16 гривні.

Також згідно статті 41 Закону України «Про публічні закупівлі» умови договорів про закупівлю можуть змінюватися у разі коливання ціни такого товару на ринку.

Таким чином протягом 2021 року, у зв'язку з коливанням ціни електричної енергії на ринку, за ініціативи постачальника відбулося підняття ціни за одиницю товару до 10%, яка з 01.07.2021 складає 2,34 гривні за 1 кВт/год електроенергії.

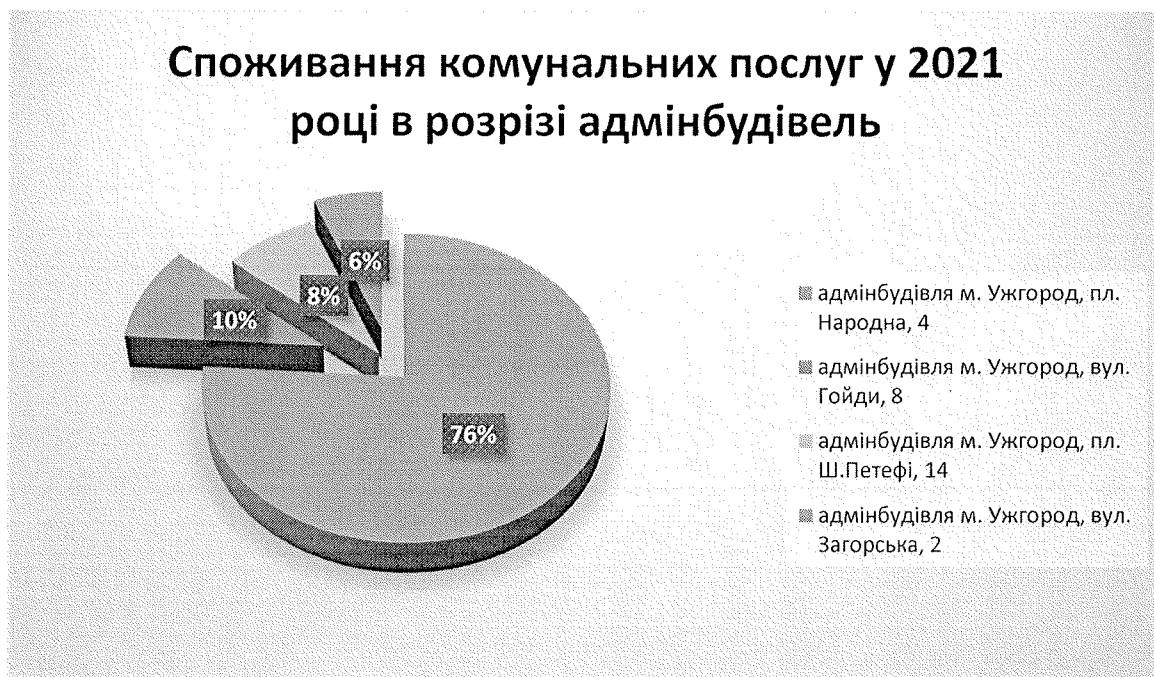
Протягом 2021 року оголошено та проведено 8 спрощених закупівель загальною очікуваною вартістю 1 030 423,00 гривні, а сума фактично укладених договорів склала 722 827,65 гривень. Загальна економія коштів склала 307 595,35 гривень або 29,9%. В тому числі оголошено спрощену закупівлю щодо

робіт: «Технічний нагляд за роботами по об'єкту: «Капітальний ремонт гуртожитку (літера Б) Ужгородського інституту культури і мистецтв по вул. Минайська, 38/80 в м. Ужгород. Коригування» очікуваною вартістю 585 789,00 гривень, а сума фактично укладеного договору склала 399 999,99 гривень, що на 185 789,01 гривень або на 31,2% менше очікуваної вартості.

Споживання комунальних послуг та енергоносіїв за 2021 рік по п'яти адміністративних будівлях у місті Ужгороді, які обслуговуються Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради, склало 6 801 489,37 гривень, а саме:

- оплата за водопостачання та водовідведення – 384 256,14 гривень у грошовому еквіваленті та 8 185 куб.м. у натуральному виразі;
- за електроенергію – 2 777 941,04 гривень у грошовому еквіваленті та 722 851 кВт-год у натуральному виразі;
- за спожитий природний газ – 3 639 292,19 гривень та 253 804,56 куб.м. у натуральному виразі відповідно.

Споживання комунальних послуг у 2021 році в розрізі адмінбудівель відображено на діаграмі нижче.



Враховуючи вільний ринок електроенергії та природного газу, зростання вартості спожитих комунальних послуг в порівнянні з 2020 роком складає 25 відсотків.

За рахунок коштів, які надійшли від орендарів як відшкодування витрат на утримання нерухомого майна та сплачені комунальні послуги, станом на 31.12.2021 відновлено касові видатки Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради на загальну суму 6 707 264,7 гривень, тобто 98,6% від загальної суми витрат на енергоносії. Загалом за 2021 рік орендарям було направлено 4 402 рахунки і відповідні акти наданих послуг з відшкодування витрат на утримання нерухомого майна і прибудинкової території та 27

рахунків і відповідних актів виконаних робіт з відшкодування вартості проведеної оцінки майна.

У свою чергу розрахунки за надані послуги з водопостачання, водовідведення, енергопостачання та за спожитий природний газ проводяться Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради своєчасно та в повному об'ємі.

Станом на 31.12.2021 Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради касові видатки з оплати праці по загальному фонду склали 7 906 300,00 гривень. На оплату праці працівників обслуговуючого персоналу Управління по спеціальному фонду на 2021 рік було затверджено видатки в розмірі 6 323 690,58 гривень, з них за рахунок коштів, отриманих від орендарів, компенсовано 6 128 199,37 гривень, тобто 96,9%.

Середня заробітна плата працівників Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради за 2021 рік склала 14 117,05 гривень, при цьому середня заробітна плата працівників, які виконують адміністративно-господарські та управлінсько-організаційні функції – 22 719,25 гривень, а працівників з обслуговування – 9 581,34 гривень. В порівнянні з 2020 роком середня заробітна плата працівників, які виконують адміністративно-господарські та управлінсько-організаційні функції зменшилася на 6%, а працівників з обслуговування зросла на 3%. Детальна інформація з оплати праці працівників, які виконують адміністративно-господарські та управлінсько-організаційні функції, а також працівників з обслуговування в розрізі посад додається (див. додаток 2).

Щодо інших напрямків діяльності, фінансування яких здійснюється за окремими кодами економічної класифікації видатків, то на виконання рішення Закарпатської обласної ради від 20.12.2019 №1670 «Про Програму проведення заходів із ліквідації комунальних підприємств Закарпатської обласної ради на 2020-2025 роки» Комунальній установі «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради у 2021 році виділено кошти в сумі 20 000,00 гривень для проведення заходів із ліквідації комунальних підприємств: на збирання інформації, необхідної для підготовки проведення ліквідації та проведення процедури публічних закупівель щодо залучення ліквідаторів. Загальна сума касових видатків на виконання заходів цієї Програми склала 2 450,00 гривень. Залишок коштів був перерахований в дохід бюджету.

Також рішеннями обласної ради від 30.11.2017 № 985 «Про врегулювання окремих питань щодо управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області», від 17.12.2020 № 40 «Про обласний бюджет на 2021 рік», від 01.10.2020 № 1858 «Про внесення змін до Положення про Комунальну установу «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради», розпорядженням Закарпатської обласної державної адміністрації від 03.06.2021 № 505 «Про внесення змін до обласного бюджету на 2021 рік» Закарпатською обласною радою Управлінню було виділено додаткові кошти за КПКВ 0127363 «Виконання інвестиційних проектів в рамках здійснення заходів щодо соціально-економічного розвитку окремих територій» на КЕКВ 3132 по

об'єкту «Капітальний ремонт гуртожитку (літера Б) Ужгородського інституту культури і мистецтв по вул. Минайська 38/80 в м.Ужгороді. Коригування.».

На виконання рішення Закарпатської обласної ради від 07.06.2018 №1203 «Про об'єкти спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (комунальної власності)» Управлінню для належного здійснення функцій органу, уповноваженого управляти майном та утримання на балансі нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області (комунальної власності області), в бухгалтерському обліку відображені об'єкти, будівлі, споруди і приміщення, інше індивідуально визначене майно, яке не закріплене за підприємствами, організаціями на праві господарського відання або не передане в оперативне управління, або було вилучене у суб'єктів господарювання.

Відповідно до проведених організаційно-правових заходів, пов'язаних із прийняттям таких безгосподарних об'єктів нерухомості на баланс та згідно протоколів інвентаризаційної комісії у звітний період Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради прийнято рішення про відображення в бухгалтерському обліку 3 об'єкти нерухомого майна за кодом доходів бюджету 25010200 «Надходження бюджетних установ від додаткової господарської діяльності».

Загальна вартість майна, відображеного в бухгалтерському обліку у 2021 році на підставі протоколів інвентаризаційної комісії складає 194 768 219,00 гривень.

Загальна (переоцінена) залишкова вартість основних засобів, що обліковуються на балансі Управління, станом на 31.12.2021 складає 5 538 721 790,31 гривень, а саме:

- субрахунок 1013 «Будівлі, споруди та передавальні пристрої» - 5 356 862 026,71 гривень,
- субрахунок 1014 «Машини та обладнання» - 981 327,15 гривень,
- субрахунок 1015 «Транспортні засоби» - 138 221,49 гривень,
- субрахунок 1016 «Інструменти, прилади та інвентар» - 130 664,91 гривень,
- субрахунок 1113 «Малоцінні необоротні матеріальні активи» - 583 241,05 гривень,
- субрахунок 1114 «Білизна, постільні речі, одяг та взуття» - 26 489,00 гривень.

Також у бухгалтерському обліку відображені капітальні інвестиції в основні засоби на загальну суму 12 697 419,14 гривень.

За період з 01.01.2021 по 31.12.2021 проведено дооцінку (приведення до ринкової вартості) **33** будівель та споруд відповідно до виготовлених експертних звітів на суму **2 368 594 297** гривень.

Згідно фінансових даних Управління та постачальників комунальних послуг кредиторська заборгованість за спожиті енергоносії чи виконані роботи станом на 31.12.2021 – відсутня. Кредиторська заборгованість за доходами зросла на 100 відсотків та складає 165 293,50 гривень, а саме: надмірно перерахована орендна плата та комунальні послуги, сума податкового кредиту.

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги перед Управлінням станом на 01.01.2022 року складає 2 825 032,40 гривень., тобто зросла на 865 398 гривень, що складає 70 відсотків загальної дебіторської заборгованості. В розрізі складових зростання заборгованості виглядає наступним чином:

- дебіторська заборгованість за **доходами** в порівнянні з початком року зросла на 167 263,37 гривні, що складає 11,4 відсотки від загальної суми заборгованості на початок 2021 року. Основним фактором, що вплинув на дебіторську заборгованість є збільшення заборгованості з орендної плати за договорами оренди та невідшкодування орендарями витрат з оплати комунальних послуг та послуг з утримання майна та прибудинкової території;

- дебіторська заборгованість за **видатками** зросла на 1 191 887,65 гривень, що складає 100 відсотків в порівнянні з початком 2021 року, – проведена попередня оплата за природний газ відповідно до постанови КМУ від 22.07.2020 №641 «Про встановлення карантину та запровадження посилених протиепідемічних заходів на території із значним поширенням гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» та з дозволу головного розпорядника.

Кредиторська заборгованість за доходами зросла на 100 відсотків та складає 165 293,50 гривень, а саме: надмірно перерахована орендна плата та комунальні послуги, сума податкового кредиту.

Слід відмітити, що на позабалансовому обліку Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради також відображається не підтверджена первинними фінансово-господарськими документами дебіторська заборгованість, утворена за період діяльності Комунального підприємства «Будинкоуправління адмінбудівель Закарпатської обласної ради», як борги орендарів за спожиті, але не оплачені комунальні послуги, надані їм підприємством у період 2016-2018 років. Робота зі звірки документів і записів у реєстрах обліку, перевірки обґрунтованості та правильності сум, які обліковувалися Комунальним підприємством «Будинкоуправління адмінбудівель Закарпатської обласної ради» в якості дебіторської заборгованості, триває.

Відповідно до вимог Порядку заповнення форм фінансової звітності в державному секторі, затвердженого наказом Міністерства Фінансів України від 28.02.2017 № 307 (із змінами) та Порядку складання бюджетної звітності розпорядниками та одержувачами бюджетних коштів, звітності фондами загальнообов'язкового державного соціального і пенсійного страхування, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24.01.2012 № 44 (у редакції наказу Міністерства фінансів України від 07.02. 2017 № 44), та Наказу від 22.08.2017 №712 «Про внесення змін до Порядку складання бюджетної звітності розпорядниками та одержувачами бюджетних коштів, звітності фондами загальнообов'язкового соціального і пенсійного страхування (zareestrovano в Мінюсті 15.09.2017) (із змінами)» Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради подається бюджетна звітність за 2021 рік по місцевому бюджету (КВК-01), що складається з наступних частин (див.додаток 3):

Фінансова звітність:

1. Додаток 1. Баланс на 01 січня 2022 року (форма №1-дс).
2. Додаток 2. Звіт про фінансові результати за 2021 рік (форма №2-дс).
3. Додаток 3. Звіт про рух грошових коштів за 2021 рік (форма №3-дс).
4. Додаток 4. Звіт про власний капітал за 2021 рік (форма №4-дс).
5. Примітки до річної фінансової звітності за 2021 рік (форма №5-дс).

Бюджетна звітність:

1. Додаток 1. Звіт про надходження та використання коштів загального фонду КПКВК 0120180 «Інша діяльність у сфері державного управління» (форма №2м).

2. Додаток 1. Звіт про надходження та використання коштів загального фонду КПКВК 0127693 «Інші заходи, пов'язані з економічною діяльністю» (форма №2м).

3. Додаток 2. Звіт про надходження і використання коштів, отриманих як плата за послуги КПКВК 0120180 «Інша діяльність у сфері державного управління» (форма №4-1м).

4. Додаток 4. Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду КПКВК 0120180 «Інша діяльність у сфері державного управління» (форма №4-3м).

5. Додаток 4. Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду КПКВК 0127321 «Будівництво освітніх установ та закладів» (форма №4-3м).

6. Додаток 4. Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду КПКВК 0127322 «Будівництво медичних установ та закладів» (форма №4-3м).

7. Додаток 4. Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду КПКВК 0127363 «Виконання інвестиційних проектів в рамках здійснення заходів щодо соціально-економічного розвитку окремих територій» (форма №4-3м).

8. Додаток 7. Звіт про заборгованість за бюджетними коштами КПКВК 0120180 «Інша діяльність у сфері державного управління» (форма №7м) за коштами спеціального фонду.

9. Додаток 10. Пояснювальна записка

10. Додаток 20. Довідка про дебіторську та кредиторську заборгованість за операціями, які не відображаються у формі N 7д, N 7м "Звіт про заборгованість за бюджетними коштами" (додаток 20).

Перелік номерів додатків за формами, які не подаються у зв'язку з відсутністю показників:

- Додаток 7 КПКВК 0120180 форма 7м за загальним фондом,
- Додаток 7 КПКВК 0127322 «Будівництво медичних установ та закладів» за спеціальним фондом;
- Додаток 7 КПКВК 0127693 «Інші заходи, пов'язані з економічною діяльністю» за загальним фондом;
- Додаток 7 КПКВК 0127321 «Будівництво освітніх установ та закладів» за спеціальним фондом;

- Додаток 7 КПКВК 0127363 «Виконання інвестиційних проектів в рамках здійснення заходів щодо соціально-економічного розвитку окремих територій» за спеціальним фондом;
- Додатки 8,12,13,14,15,16,17,19.

II. Документально-правова та організаційно-технічна діяльність

На 2021 рік рішенням Закарпатської обласної ради від 17.12.2020 №77 «Про структуру, чисельність і штатний розпис Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради на 2021 рік» затверджено структуру Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради в кількості 84 штатних одиниць та 7 самостійних структурних підрозділів.

Фактична облікова чисельність працівників Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради станом на 31.12.2021 склала 74 штатних одиниць. Крім того, за 2021 рік було укладено 4 трудових договори та 22 додаткових договори про продовження раніше укладених договорів з окремими працівниками.

За 2021 рік, з метою організації робочого процесу та на виконання рішень Закарпатської обласної ради Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради, вжито низку організаційно-технічних та адміністративних заходів, зокрема видано:

- 54 накази з питань основної діяльності, зміст яких був спрямований на оптимізацію роботи структурних підрозділів Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради, приведення до вимог та норм облікової політики бухгалтерського обліку, забезпечення своєчасного приймання-передачі об'єктів спільної комунальної власності області, забезпечення належного функціонування будівель та приміщень, наданих в оренду;
- 37 наказів з питань особового складу, зміст яких був спрямований на ефективне використання особового складу Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради, своєчасне реагування на заміщення відсутніх працівників та вакантних посад з метою належного виконання поставлених перед структурними підрозділами завдань;
- 168 наказів про надання відпусток працівникам Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради, чим забезпечено реалізацію їх права на відпочинок;
- 33 накази про відрядження працівників Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради;
- 4 накази з адміністративно-господарських питань.

У 2021 році було забезпечено проходження відповідальними працівниками Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради навчання з питань охорони праці, пожежної безпеки, забезпечення справного стану та безпечної експлуатації електро- та газогосподарства. Проведено низку конструктивних заходів щодо забезпечення належного протипожежного стану в розрізі кожної адмінбудівлі окремо, а саме:

- проведено техобслуговування 79 вогнегасників на суму 10 678 гривень;
- придбано 46 нових вогнегасників на суму 16 138 гривень;
- повторно надіслано перелік вимог з дотримання протипожежних заходів всім орендарям;
- проведено техобслуговування ліфтів на суму 16 200 гривень.

Комісією з перевірки знань з питань охорони праці в Управлінні проведено перевірку знань з цих питань всіх працівників Управління, проведено випробування приставних драбин у відповідності до вимог чинного законодавства, перевірено справність всіх пристроїв з таких робіт та оформлено відповідну документацію.

Забезпечено проходження періодичних медичних оглядів категоріями працівників, визначених в результаті лабораторних досліджень умов праці з визначенням шкідливих та небезпечних факторів виробничого середовища і трудового процесу на конкретних робочих місцях працівників відповідно до гігієнічної класифікації праці за показниками шкідливості та небезпечності факторів виробничого середовища, важкості і напруженості трудового процесу.

Оформлено стенд - куточок охорони праці з наочною інформацією щодо заходів, спрямованих на практичне засвоєння працівниками служб експлуатації та обслуговування адміністративних будинків вимог Правил з охорони праці.

Протягом 2021 року Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради опрацьовано 2689 вхідних документів від органів державної влади та місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, фізичних осіб, що на 51% більше ніж у 2020 році, та, відповідно, надіслано 5457 вихідних документів, пов'язаних із виконанням делегованих повноважень у сфері управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області.

З метою виконання завдань та функцій, які стоять перед Управлінням, організації та проведення заходів по забезпеченню утримання майна, що перебуває на балансі Управління, в належному стані, оперативного усунення системних та аварійних ситуацій, які виникають в процесі його експлуатації, працівниками Управління у 2021 році подано на розгляд керівництва 257 службових, доповідних записок, актів обстеження тощо.

Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради своєчасно вживаються заходи, спрямовані на повернення наявної суми заборгованості, що виникла у зв'язку з невиконанням або несвоєчасним виконанням орендарями зобов'язань за Договорами оренди приміщень, частини будівель, споруд та іншого окремого індивідуально визначеного майна об'єктів, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, Договорами про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) та іншими договорами, укладеними Управлінням.

Зокрема в порядку досудового врегулювання спору Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради у 2021 році було надіслано **48 претензій** на загальну суму **1 224 023, 60 грн.**

Стосовно боржників, з боку яких відсутнє належне реагування на надіслані претензії, Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради систематично проводиться позовна робота.

Загалом в порядку господарського судочинства протягом звітного періоду Управлінням подано **23 позовні заяви**, в тому числі **3 зустрічні позовні заяви**, а загальний розмір позовних вимог Управління у господарських справах складає **2 477 986, 81 грн.** З метою належного представництва прав та інтересів Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради у судах різних інстанцій було підготовлено **203 процесуальних документи** та забезпечено участь уповноважених представників Управління у **183 судових засіданнях.**

Станом на сьогоднішній день сума задоволених позовних вимог Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради у господарських справах становить **1 038 998, 33 грн.**, з яких щодо суми в розмірі **802 156, 63 грн** рішення судів набрали законної сили. За результатами проведеної позовної роботи сума заборгованості в розмірі **256 286, 03 грн** погашена боржниками в повному обсязі.

Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради є стягувачем у **21** виконавчому провадженні, а сума заборгованості, щодо якої було звернено стягнення в порядку примусового виконання, складає **895 227, 04 гривень.**

Окрім наведеного, у звітному періоді Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради у судовому порядку підтверджено законність проведення процедури приватизації майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області.

Так рішенням Господарського суду Закарпатської області від 25.11.2021 у справі № 907/887/20 встановлено, що аукціон з продажу будівлі аптеки №44 загальною площею 153,5 м.кв., яка розташована в с. Ракошино Мукачівського району Закарпатської області, вул. Європейська, буд. 150, оголошувався тричі та двічі був визнаний таким, що не відбувся за відсутності зареєстрованих на ньому учасників, що з огляду на належне інформування про проведення аукціону Управлінням відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та беручи до уваги, що самі електронні аукціони відбувалися публічно, всі бажаючі особи мали змогу взяти в них участь, подавши заяву про реєстрацію, сплативши гарантійний та реєстраційні внески відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 травня 2018 року № 432, а, відтак, в ході розгляду справи суд не встановив порушень при проведенні торгів, в тому числі при опублікуванні інформаційних повідомлень про їх проведення.

Також Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради шляхом звернення до суду було вирішено питання припинення неправомірного використання орендарем

Товариством з обмеженою відповідальністю «Королівський скарб» орендованого майна, що розташоване за адресою: Закарпатська область, Виноградівський р-н, смт Вилок, вул. Раковці Ф., 35/1, не за цільовим призначенням. У справі № 907/603/21 суд дійшов висновку, що позовні вимоги є обґрунтованими, доведеними, належними, допустимими, достовірними, вірогідними доказами, не спростовані відповідачем, тому позов слід задовольнити повністю та розірвати договір оренди приміщень, частини будівель споруд та іншого окремого індивідуально визначного майна об'єктів, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області.

У звітному періоді Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради вжито низку заходів, спрямованих на захист прав та законних інтересів КНП «Солотвинська обласна алергологічна лікарня» Закарпатської обласної ради.

Так 24.09.2020 Солотвинською селищною радою Тячівського району прийнято рішення №788 «Про припинення права користування земельною ділянкою» від 24.09.2020 року, яким вирішено припинити право постійного користування КНП «Солотвинська обласна алергологічна лікарня» Закарпатської обласної ради, забравши у медичного закладу землі площею 14.83 га, де розташована, сама лікарня та база відпочинку. У зв'язку з цим Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради було підготовлено проєкт позовної заяви про визнання протиправним і скасування рішення Солотвинської селищної ради №788 від 24.09.2020 «Про припинення права користування земельною ділянкою», який у подальшому було подано від імені Комунального некомерційного підприємства «Солотвинська обласна алергологічна лікарня» Закарпатської обласної ради до Господарського суду Закарпатської області.

В рамках цієї справи 02.08.2021 судом забезпечено позов та до набрання законної сили рішенням у даній справі заборонено державним кадастровим реєстраторам, які діють на підставі Закону України «Про державний земельний кадастр», державним реєстраторам та будь-яким іншим особам, які діють на підставі Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», вчиняти реєстраційні та будь-які інші дії щодо згаданої земельної ділянки, а Солотвинській селищній раді Тячівського району Закарпатської області - приймати рішення та вчиняти будь-які дії щодо розпорядження, поділу, об'єднання, передавання у власність, користування чи надання в оренду, зміни цільового призначення, конфігурації, меж, складу угідь, кадастрового номера стосовно згаданої земельної ділянки.

Окрім того, з метою забезпечення рівних умов для розвитку усіх видів спорту та діяльності обласних суб'єктів сфери фізичної культури і спорту, організації та проведення фізкультурно-оздоровчих та спортивних заходів на території області, поверненні спорткомплексу «Юність» разом з тенісними кортами в користування та розпорядження Закарпатської обласної ради, у зв'язку з неналежним виконанням Комітетом з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України протягом тривалого часу своїх договірних зобов'язань та, відповідно, істотним порушенням умов договору оренди, за яким орендарю було передано в строкове платне користування цілісний

майновий комплекс (спорткомплекс «Юність»), загальною площею 7 787,41 кв.м., у звітному періоді Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради подано до суду позовну заяву про дострокове розірвання цього договору оренди.

За ініціативою Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради, з огляду на неодноразові порушення ТОВ «Ужгородський замок» умов договору оренди від 16.12.2003, відповідно до якого ТОВ «Ужгородський замок» прийняв у строкове платне користування нерухоме майно, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, пов'язаних з використанням орендованого майна відповідно до його цільового призначення, а також зі сплатою орендної плати, було подано спільну із Комунальним закладом «Закарпатський обласний краєзнавчий музей імені Тиводара Легоцького» Закарпатської обласної ради позовну заяву з вимогами про розірвання договору оренди, укладеного з ТОВ «Ужгородський замок», та стягнення заборгованості за орендними платежами.

З метою захисту майнових інтересів територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради тісно співпрацює з правоохоронними органами. Так за заявою Управління на початку листопада 2021 року подано, а Головним управлінням національної поліції в Закарпатській області відкрито кримінальне провадження за фактом знищення нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, а саме: нежитлової будівлі аптеки № 43 за адресою: Закарпатська область, Виноградівський район, смт Королево, вул. Червоноармійська, буд. 90.

Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради активно сприяє досудовому розслідуванню кримінального провадження №12021075160000024, відкритого попередньо за фактом знищення нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, та знаходиться за адресою: Закарпатська область, Тячівський район, смт Солотвино, вул. Озерна, 29.

Секторами юридичного забезпечення Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради систематично здійснюється юридичний супровід вхідної документації, зокрема шляхом аналізу нормативно-правових актів чинного законодавства: Конституції України, законів України, постанов Верховної Ради України, актів Президента України та Кабінету Міністрів України, наказів та інших актів органів центральної влади, нормативно-правових актів органів місцевого самоврядування, Державних стандартів України, а також в межах чинного законодавства надається правова оцінка змісту документів та здійснюється їх аналіз.

Із загальної кількості вхідної документації було надано нормативно вмотивовану відповідь на 1 адвокатський запит, 5 депутатських запитів, 4 запити, наданих в порядку, встановленому Законом України «Про доступ до публічної інформації» та 1 запит – в порядку, встановленому Законом України

«Про звернення громадян». Для належного обґрунтування та надання вичерпної відповіді Управлінням в строки, встановлені законодавством, здійснено заходи з узагальнення запитуваної інформації та визначено правові межі порушених питань.

Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради здійснюється діяльність, пов'язана з впорядкуванням господарської діяльності та оптимізацією відносин, що виникли на підставі укладених договорів. Протягом звітного періоду розглянуто та забезпечено укладення **630** угод, з них:

- **62** договори оренди приміщень, частини будівель, споруд та іншого окремого індивідуально визначеного майна об'єктів, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області;

- **138** договорів про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області);

- **233** додаткових угод до договорів оренди та договорів відшкодування;

- **197** інших договорів, укладених Управлінням для забезпечення реалізації своєї мети та виконання своїх завдань.

У 2021 році Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради було підготовлено низку проєктів рішень Закарпатської обласної ради, метою яких є впорядкування правових та економічних відносин, що стосуються сфери управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області.

Серед зазначених проєктів рішень, зокрема, є проєкт, за результатами розгляду якого Закарпатською обласною радою було прийнято рішення про затвердження **Стратегії управління розвитком об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області до 2025 року**. Ця Стратегія визначає основні питання, які повинні бути вирішені в сфері управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (комунальної власності області), а її основною метою є підвищення ефективності використання комунального майна області та діяльності суб'єктів господарювання комунального сектора економіки.

III. Діяльність із вирішення адміністративно-управлінських питань у сфері спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області

У 2021 році Управлінням проводилась системна робота щодо узагальнення та обліку нерухомого майна, що перебуває у спільній власності та/або вибуло з власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, а також впорядкування наявної та відновлення втраченої інформації щодо будівель та споруд, які належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, в розрізі нового адміністративно-територіального устрою.

З метою забезпечення ведення Переліку об'єктів нерухомого майна, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, а також актуалізації інформації про такі об'єкти впродовж звітного періоду проводилося листування з підприємствами, установами, організаціями та іншими суб'єктами господарювання, що володіють інформацією про об'єкти нерухомого майна, зокрема подавалися запити та отримувалася інформація:

- від сільських, селищних, міських рад - відомості про об'єкти нерухомого на території відповідної сільської, селищної, міської ради, в тому числі про зміну їх адрес;
- від підприємств БТІ, згідно відомостей реєстрових книг, реєстраційних справ, ведення яких здійснювало підприємство - довідки про наявність зареєстрованого права власності;
- від Управління забезпечення реалізації повноважень у Закарпатській області Регіонального відділення Фонду державного майна України по Львівській, Закарпатській, Волинській областях - відомості з Єдиного реєстру об'єктів державної власності (довідки щодо відсутності в Реєстрі відомостей про нерухоме майно);
- від архівних установ та органів, уповноважених на зберігання інформації про нерухоме майно - відомості про об'єкти нерухомого майна, в тому числі архівні копії підтверджуючих документів.

Облік нерухомого майна тісно пов'язаний із отриманням інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі-Реєстр) та забезпеченням проведення державної реєстрації шляхом внесення відповідних відомостей до Реєстру. При цьому державна реєстрація прав є важливим елементом захисту права власності на майно, що належить до комунальної власності області, оскільки є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно шляхом внесення відповідних відомостей до Реєстру, яка проводиться за заявою заявника до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Проте законодавство, що регулює умови, підстави та процедуру проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно зазнає постійних змін, а це, в свою чергу, ускладнює проведення роботи із забезпечення внесення відомостей до Реєстру, оскільки нові вимоги зумовлюють необхідність дотримання нововведених процедур та отримання додаткових документів.

Так протягом звітного періоду було внесено ряд змін до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Зокрема, з 1 серпня 2021 року у процедурі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно з'явився новий вид перевірки, а саме: державний реєстратор повинен перевірити результати проведення технічної інвентаризації. Відповідно до Постанови «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» від 23.06.2021 №681, яка набрала чинності з 02.07.2021, передбачено, що така перевірка здійснюється державним реєстратором шляхом отримання інформації з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, у разі подання для проведення

державної реєстрації технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна або на об'єкт незавершеного будівництва.

Запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДСЕББ) хоч і направлене на запобігання від шахрайських дій з нерухомістю, проте спричинило збільшення вартості робіт з технічної інвентаризації. При цьому законодавством не встановлено будь-яких винятків в залежності від дати проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна чи складання технічного паспорта. Одночасно встановлена вимога внесення даних технічного паспорта до ЄДСЕББ виключно тим суб'єктом проведення технічної інвентаризації, який його видав.

Тобто з 01.08.2021 проведенню державної реєстрації права власності передусе внесення даних технічних паспортів до ЄДСЕББ незалежно від дати їх видачі.

Наслідком цих змін стало відтермінування проведення процедури державної реєстрації навіть на ті об'єкти нерухомого майна комунальної власності області, щодо яких технічна інвентаризація була проведена до 01.08.2021.

Несприятливими обставинами для проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно у звітному періоді також були періодичні збої у роботі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, які були викликані запровадженням інформаційної взаємодії з іншими єдиними та державними реєстрами.

В цілому нововведення, які відбулися у процедурі проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно у 2021 році, ускладнили процес реєстрації права власності, проте не спричинили зменшення кількості зареєстрованих прав на об'єкти нерухомого майна у звітному періоді, порівнюючи з попередніми.

За 2021 рік до державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно подано 32 заяви про державну реєстрацію права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у комунальній власності області, за розглядом яких зареєстровано 28 об'єктів нерухомого майна, 4 заяви знаходяться на розгляді державних реєстраторів, рішення щодо яких буде прийняте у 2022 році (див. додаток 3).

У порівнянні з 2020 роком кількість зареєстрованих об'єктів нерухомого майна зросла на 35%.

Із 28 об'єктів нерухомого майна, які були зареєстровані у 2021 році:

- 1) 3 об'єкти – земельні ділянки, щодо яких одночасно з реєстрацією права власності Закарпатської обласної ради було зареєстроване інше речове право – право постійного користування користувачів згідно відповідних актів, виданих у попередні періоди (див. додаток 4);
- 2) 25 об'єктів -об'єкти нерухомого майна, відмінні від земельних ділянок (будівлі, споруди, приміщення і т. ін.), з яких:
 - 18 об'єктів нерухомого майна, де право власності Закарпатської обласної ради виникло до 1 січня 2013 року та визнається державою (реєстрація у зв'язку із проведеною технічною інвентаризацією та/або у разі втрати свідоцтва про право власності),
 - 7 об'єктів нерухомого майна, щодо яких право власності Закарпатської обласної ради зареєстроване вперше (первинна реєстрація) (додаток

«Інформація про стан проведеної державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у комунальній власності області за 2021 рік»).

Особливо важливим напрямком роботи Управління із забезпечення проведення державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна комунальної власності області є реєстрація, де право власності Закарпатської обласної ради виникає вперше, оскільки внесення відповідних відомостей до Реєстру є гарантованим державою захистом такого права. Однак підготовка документів для проведення державної реєстрації права власності об'єктів нерухомого майна цієї категорії є найбільш складною. Це зумовлено тим, що в переважній більшості випадків такі об'єкти вже фактично перебувають у власності Закарпатської обласної ради та використовуються підприємствами, установами, організаціями, проте відсутні не тільки документи, які б посвідчували зареєстроване право власності, а й документи, що підтверджують включення до Переліку об'єктів нерухомого майна комунальної власності області (відповідні рішення Закарпатської обласної ради) та/або документи, що посвідчують передачу такого майна (акти приймання-передачі). Поясненням цьому, зокрема, є те, що законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно почало розвиватися тільки з 2002 року, із затвердженням Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно (затверджене наказом Міністерства юстиції України №7/2 від 07.02.2002), а Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно почали діяти з 2013 року. Відсутність чіткої процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та необхідності зареєстрованого права для розпоряджання майном (закріплення на праві оперативного управління або повного господарського відання, передача в оренду) дало змогу Закарпатській обласній раді в окремих випадках облікувати, користуватися та утримувати нерухоме майно без проведеної процедури реєстрації права власності. Однак на даний час такі об'єкти потребують впорядкування документів про право власності.

Оскільки Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачають чіткий перелік документів для кожного випадку державної реєстрації, то необхідним є пошук та отримання таких документів з архівних установ та від органів, уповноважених на зберігання такої інформації та архівних справ БТІ. Складність їх отримання полягає ще й у тому, що у зв'язку із реформуванням галузі інвентаризації та реєстрації права власності ряд підприємств технічної інвентаризації, які зберігали архівні справи БТІ, ліквідовані без визначення правонаступника та передачі таких справ до інших підприємств.

Попри ці перешкоди у звітному періоді були зібрані необхідні документи та проведена первинна реєстрація права власності Закарпатської обласної ради щодо:

1) громадського будинку з господарськими будівлями та спорудами за адресою: м. Мукачево, вул. Свято-Михайлівська, 37а (відповідно до рішення Закарпатської обласної Ради народних депутатів XI сесії XXI скликання від 23.12.1992), що використовується Комунальною установою «Мукачівський психоневрологічний інтернат №1»;

2) виробничого будинку з господарськими будівлями та спорудами за адресою: м. Ужгород, вул. Насипна, 46 (відповідно до рішення Закарпатської обласної Ради народних депутатів XI сесії XXI скликання від 23.12.1992), що використовується Комунальним підприємством Закарпатської обласної ради «Будкомплелкторг»;

3) громадської будівлі за адресою: м. Ужгород, вул. Грибоедова, 20г (відповідно до рішення чотирнадцятої сесії VI скликання Закарпатської обласної ради від 17.05.2013 №748 та акта приймання-передачі нерухомого майна від 06.03.2013 передано із власності територіальної громади міста Ужгорода), що використовується Державною установою «Закарпатський обласний лабораторний центр МОЗ України».

Для порівняння у 2020 році був зареєстрований один об'єкт нерухомого майна, де право власності Закарпатської обласної ради оформлялося вперше, а саме: адміністративний будинок за адресою: м. Ужгород, вул. Загорська, 53, що використовується Територіальним Управлінням державної судової адміністрації України в Закарпатській області.

Разом з цим рішенням другої сесії Закарпатської обласної ради VIII скликання № 167 від 25.02.2021 внесено зміни до Переліку об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області та доповнено його наступними об'єктами:

1) Замок фортеця в с. Середнє - пам'ятник архітектури XV століття, що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Ужгородський район, село Середнє, вул. Замкова, 16;

2) Замок в селі Королево - пам'ятник архітектури XIII століття, що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, село Королево, вул. Шевченка, 16;

3) Усочанський замок - пам'ятник архітектури XV століття, що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, місто Виноградів, вул. Коцюбинського, 36;

4) Замок "Замок (руїни)" в селі Квасово - пам'ятник архітектури XII- XIII століття, що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, село Квасово, вул. Головна, 4а.

Виконання Управлінням роботи із забезпечення проведення державної реєстрації права власності на вищезазначені об'єкти за Закарпатською обласною радою заслуговувало особливої уваги, оскільки ці об'єкти віднесені до пам'яток архітектури національного значення та відіграють важливу історико-культурну роль для краю. При цьому до включення у Перелік об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області вказані об'єкти не належали до державної чи комунальної власності і не перебували у власності (оперативному управлінні, повному господарському віданні) жодного підприємства, установи, організації. Як наслідок, без належного утримання Замки зазнавали постійного руйнування. Впорядкування

документів та державна реєстрація права власності за Закарпатською обласною радою дала змогу проведення протиаварійних та консерваційних робіт на цих об'єктах, оскільки вони були включені до проекту “Збереження замків Закарпаття”.

Враховуючи те, що включені до Переліку Замки є особливими об'єктами нерухомого майна, то і підготовка документів для проведення державної реєстрації носила специфічний характер. Насамперед об'єкти нерухомого майна підлягали технічній інвентаризації, яка проводиться спеціально сертифікованим суб'єктом господарювання на платній основі, відповідно до вимог Інструкції про порядок технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Однак, враховуючи специфіку об'єктів, при виготовленні технічних паспортів необхідно було врахувати також положення Закону України «Про охорону культурної спадщини» та вимоги законодавства, що регулюють умови, підстави та процедуру проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно. З цією метою представники Управління взяли участь у проведенні технічної інвентаризації та підготовці висновку про визначення статусу обстежених об'єктів, як об'єктів нерухомого майна.

Разом з цим на виконання вимог Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень Управлінням отримано документи згідно з переліком, визначеним п. 44 Порядку, що є необхідними для державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт державної або комунальної власності, будівництво якого завершено та право власності на який не зареєстроване до 1 січня 2013 року. Для цього були направлені запити до компетентних органів – розпорядників такої інформації, та отримані відповідні документи, зокрема:

- документ, що підтверджує факти відсутності перебування об'єктів у державній власності, виданий регіональним відділенням Фондом державного майна;

- довідки про відсутність зареєстрованого права власності щодо цих об'єктів відповідно до відомостей реєстрових книг, реєстраційних справ, ведення яких здійснювали підприємства БТІ до 2013 року;

- довідки про присвоєння адрес, видані органами місцевого самоврядування за місцем розташування об'єктів нерухомого майна.

Завдяки заходам, які були вжиті Управлінням, державна реєстрація права власності Закарпатської обласної ради на об'єкти нерухомого майна (Замки), що були включені до Переліку об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, згідно рішення другої сесії Закарпатської обласної ради VIII скликання № 167 від 25.02.2021, була проведена у найкоротші терміни, а саме з 25.02.2021 по 16.04.2021, що у свою чергу надало можливість вчасного розроблення 4-х проектно-кошторисних документацій на підготовку та проведення протиаварійних і невідкладних консерваційних робіт та забезпечить у подальшому збереження від руйнування пам'ятки архітектури національного значення, що є важливими для Закарпатської області.

Таким чином станом на 31.12.2021 у Переліку об'єктів нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальної власності) Закарпатської області обліковується 180 об'єктів нерухомого майна (див. додаток 5).

При цьому за 2021 рік відомості про 2 (два) об'єкти нерухомого майна були виключені з Переліку як такі, що були передані Закарпатською обласною радою в комунальну власність інших територіальних громад в попередні періоди, а саме:

1) нежитлова будівля (Аптека) за адресою: Закарпатська обл., Міжгірський р-н., с. Новоселиця, вулиця без назви, будинок 103, у зв'язку із передачею у комунальну власність територіальної громади села Новоселиця Міжгірського району відповідно до акта прийому-передачі від 29.12.2014;

2) нежитлова будівля (приміщення аптечного пункту №169), за адресою: Закарпатська обл., Міжгірський р-н, с. Колочава, вулиця Дружби, будинок. 160 (до зміни номерів-158"а"), у зв'язку із передачею у комунальну власність територіальної громади села Колочава Міжгірського району відповідно до рішення дев'ятнадцятої сесії VII скликання від 01.10.2020.

Шість об'єктів нерухомого майна були включені до Переліку, з яких:
- 4 об'єкти нерухомого майна – Замки, пам'ятки архітектури національного значення, що були включені до Переліку відповідно до рішення другої сесії Закарпатської обласної ради VIII скликання № 167 від 25.02.2021, а саме:

1) Замок фортеця в с. Середнє, пам'ятник архітектури XV століття, що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Ужгородський район, село Середнє, вул. Замкова, 16.

2) Замок в селі Королево, пам'ятник архітектури XIII століття, що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, село Королево, вул. Шевченка, 16.

3) Усочанський замок, пам'ятник архітектури XV століття, що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, місто Виноградів, вул. Коцюбинського, 36.

4) Замок "Замок (руїни)" в селі Квасово, пам'ятник архітектури XII- XIII століття, що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, село Квасово, вул. Головна, 4а.

- 2 (два) об'єкти нерухомого майна – будівлі та споруди, що використовуються комунальними установами Закарпатської обласної ради, приналежність майна яких до комунальної власності області була виявлена під час планового обстеження комунальних закладів соціальної сфери, а саме:

1) громадський будинок з господарськими будівлями та спорудами за адресою: м. Мукачево, вул. Свято-Михайлівська, 37а (використовується Комунальною установою «Мукачівський психоневрологічний інтернат №1»);

2) громадський будинок з господарськими будівлями та спорудами за адресою: м. Мукачево, вул. Івана Франка, 53, (використовується Комунальною установою «Мукачівський дитячий будинок-інтернат» Закарпатської обласної ради).

Окремим напрямком роботи Управління щодо збереження та ефективного використання об'єктів нерухомого майна спільної комунальної власності територіальних громад, сіл, селищ, міст області є паспортизація об'єктів нерухомого майна та проведення технічної інвентаризації таких об'єктів.

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна - комплекс робіт з обмірювання об'єкта нерухомого майна з визначенням його складу, фактичної площі та об'єму, технічного стану та/або з визначенням змін зазначених

характеристик за певний період часу (у разі наявності попередньої інвентаризаційної справи) із виготовленням необхідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) та обов'язковим внесенням відомостей про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (ЄДСЕББ), що проводиться спеціально сертифікованим суб'єктом господарювання на платній основі, відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Інструкції про порядок технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

Робота у цьому напрямку ускладнена тим, що Управлінням з питань забезпечення повноважень щодо управління об'єктами спільної власності виконавчого апарату Закарпатської обласної ради до Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради була передана незначна кількість технічних паспортів на об'єкти нерухомого майна комунальної власності області, найновіші з яких датовані 2016 роком. При цьому відповідно до змін Інструкції про порядок технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (набули чинності 15.01.2019), термін дії технічного паспорта складає один рік, про що на титульному листі вноситься відповідна відмітка. Одночасно, відповідно до Постанови «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» від 23.06.2021 №681, що набрала чинності з 02.07.2021, дані технічних паспортів підлягають внесенню до ЄДСЕББ незалежно від дати їх видачі, що зумовило збільшення вартості послуг із надання технічної інвентаризації. Оплати послуг вимагає також проведення тендерної закупівлі, оскільки вартість послуг, які необхідно замовити на рік, перевищує 50 000, 00 грн.

Враховуючи ці обставини, протягом 2021 року було взято участь у проведенні технічної інвентаризації 28 об'єктів нерухомого майна комунальної власності області, в результаті якої виготовлено 28 технічних паспортів, відомості про які внесені до ЄДСЕББ (див. додаток 6).

З метою визначення вартості майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (обласної комунальної власності) протягом 2021 року було оголошено 3 (три) конкурси з відбору суб'єктів оціночної діяльності для проведення незалежної оцінки об'єктів, які належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (обласної комунальної власності), за результатами яких було укладено 6 (шість) договорів з належно сертифікованими суб'єктами оціночної діяльності та за результатами проведення незалежної оцінки виготовлено звіти про оцінку 59 об'єктів нерухомого майна (в тому числі 2 оцінки згідно договору від 25.09.2020 №169 (див. додаток 7)).

З метою приведення у відповідність балансової вартості нерухомого майна комунальної власності області, що перебувають на балансі користувача (балансоутримувача) та відповідно до висновків про вартість майна, отриманих за результатами проведеної незалежної оцінки, Управлінням проводилася відповідна робота, а саме:

- для забезпечення ведення належного бухгалтерського обліку направлено 18 листів користувачам (балансоутримувачам);

- роз'яснено користувачам (балансоутримувачам) методику проведення переоцінки основних засобів та зазначено граничні терміни приведення її у відповідність даним бухгалтерського обліку.

Результатом проведеної роботи стало приведення у відповідність балансової вартості до справедливої вартості 20 об'єктів нерухомого майна області.

Окрім впорядкування наявної та відновлення втраченої інформації щодо будівель та споруд, які належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, Управлінням проводилася робота із приведення у відповідність до встановлених законодавством вимог прав на земельні ділянки під цими будівлями та спорудами шляхом збору та перевірки відомостей про правовий статус цих земель, наявності земельно-технічної документації, кадастрових номерів, тощо.

З метою проведення підготовки до реєстрації права власності на земельні ділянки для обслуговування будівель та споруд, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (комунальної власності області), а також послідууючої передачі цих земельних ділянок із власності інших територіальних громад у власність або постійне користування територіальних громад Закарпатської області, узагальнено інформацію про земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальної власності) Закарпатської області.

За наявною станом на 01.01.2022 інформацією, право постійного користування/власності земельними ділянками оформлено під 95 об'єктами нерухомого майна, що перебувають у постійному користуванні підприємств, закладів та установ.

24 об'єкти нерухомого майна зареєстровані як вбудовані приміщення, що не дозволяє виділити під ними земельні ділянки для обслуговування.

Під 48 об'єктами нерухомого майна земельні ділянки не оформлені у власність або постійне користування для обслуговування об'єктів нерухомого майна спільної власності сіл, селищ, міст (комунальної власності) Закарпатської області (див.додаток 8).

З метою виконання рішення Закарпатської обласної ради «Про оформлення права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (комунальної власності області) на землю» від 20.05.2021 № 241 Управлінням надіслано до територіальних органів місцевого самоврядування клопотання щодо надання дозволу на розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність Закарпатської обласної ради. За результатом розгляду даних клопотань отримано 13 відмов у наданні дозволу на розроблення проєктів землеустрою.

Станом на 01.01.2022 відносно клопотання про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо земельної ділянки, що використовується для обслуговування нежитлової будівлі аптеки № 35 за адресою: Закарпатська область, Хустський район, село Вишково, вулиця Веленца, 4 інформація в Управлінні відсутня.

Для виконання робіт було оголошено закупівлю послуг щодо виготовлення проєктів землеустрою на 35 об'єктів.

З договору про надання послуг № 89 від 30.08.2021 року було виключено наступні об'єкти: земельні ділянки за адресами: м. Ужгород, вул. Насипна, 46/1; м. Мукачево, вул. Коменського, 66; м. Ужгород, вул. Волошина (вул. Жовтнева), буд. 13 та вул. Духновича, 8.

За результатом виконання договорів про надання послуг 18 земельних ділянок сформовано та пройшли державну реєстрацію, що підтверджується Витягами з Державного земельного кадастру про земельні ділянки. 28.12.2021 надіслано до відповідних органів місцевого самоврядування клопотання затвердити проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність Закарпатської обласної ради та, відповідно, передачу цих ділянок у власність. Станом на 01.01.2022 відповіді (рішення) щодо розгляду даних клопотань до Управління не надходили.

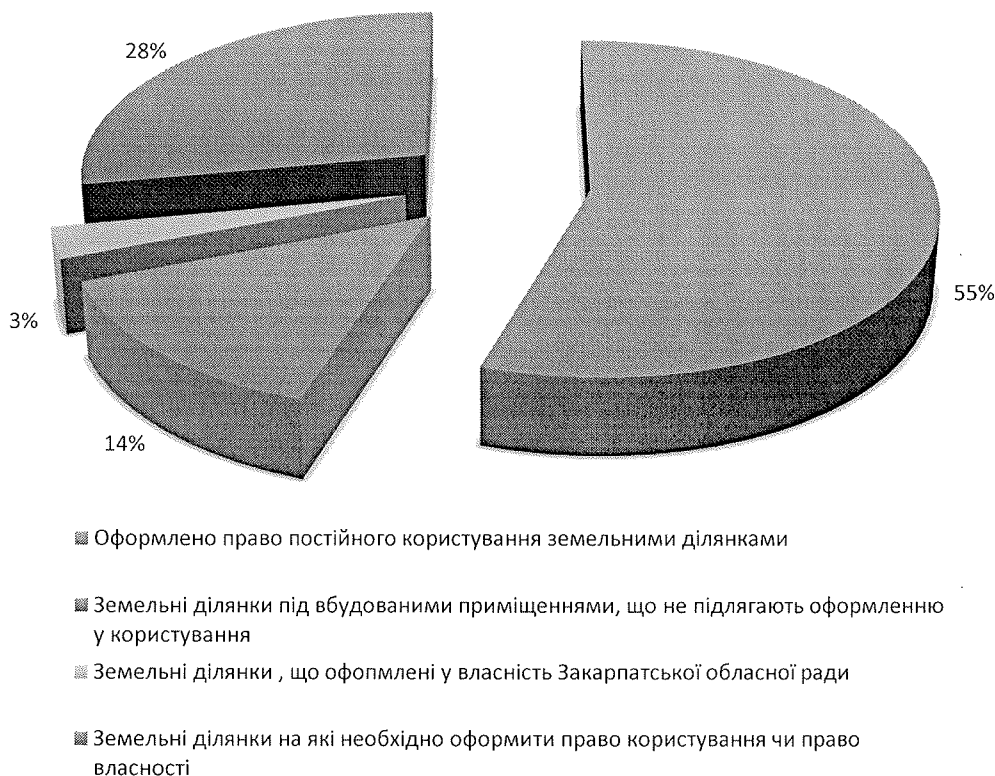
З метою виготовлення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівлею Закарпатського краєзнавчого музею - цільове призначення: 08.02 для розміщення та обслуговування музейних закладів, орієнтовною площею 3,2322 га, яка розташована на території міста Ужгорода по вулиці Капітульній, буд. 33 з подальшою передачею її у власність Закарпатської обласної ради, 13.07.2021 року укладено із ФОП Дерев'янчук В.В. договір № 39/05-21 на виконання проектно – вишукувальних робіт з геодезії, топографії, картографії, землеустрою. Договір виконано, що підтверджує витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 29.09.2021 року.

З метою розроблення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, що використовується для обслуговування майнового комплексу (обласної алергологічної лікарні) та знаходиться за адресою: Тячівський район, смт. Солотвино, вул. Зарічна (Добролюбова), 22 (20), 05.10.2021 року укладено із ТОВ «ГЕО-ЗЕМЛЯ» договір №104 про надання послуг. Договір виконано, що підтверджує витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 01.12.2021 року (див.додаток 9)

Управління систематично взаємодіє з органами державної влади, бюджетними установами і комунальними закладами області з питань отримання та виготовлення всіх правовстановлюючих, будівельно-технічних та інших документів на нерухоме майно, документів, що підтверджують право власності/право користування нерухомим майном, земельними ділянками.

Реальна картина щодо права власності на земельні ділянки та документального їх оформлення зображена на діаграмі нижче.

Інформація щодо земельних ділянок, що знаходяться під об'єктами нерухомого майна



З метою забезпечення виконання рішень Закарпатської обласної ради щодо вилучення майна постійно проводиться робота з установами і закладами області, які є балансоутримувачами окремого нерухомого майна комунальної власності області, щодо необхідності надання кандидатур їхніх представників з метою включення до складу відповідних комісій з огляду та приймання-передачі нерухомого майна.

З 19 комунальних некомерційних підприємств, які засновані на майні спільної власності територіальних громад області на баланс Управління прийнято 10 об'єктів, з них 8 - передані користувачам в оперативне управління без права балансоутримувача, 1 - (нерухоме майно КНП «Закарпатська обласна клінічна стоматологічна поліклініка» ЗОР перебуває у користувача в оренді), 1 заклад - КНП «Обласний госпіталь ветеранів війни» ЗОР відмовляється підписувати договір оперативного управління.

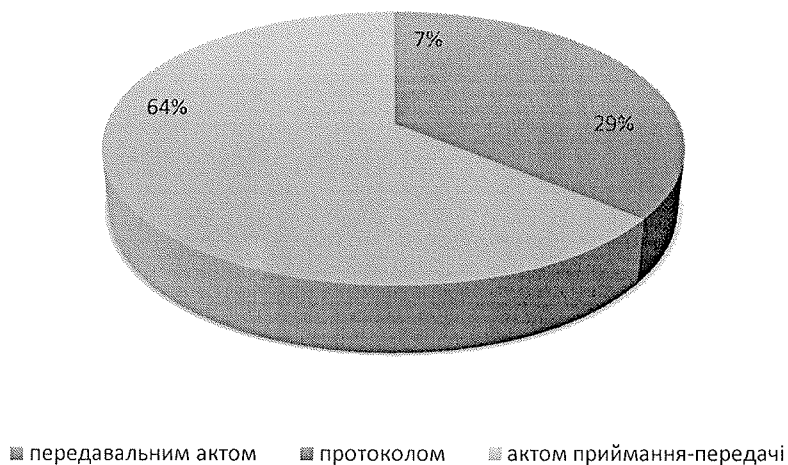
Протягом 2021 року комісією Управління було здійснено обстеження 41 об'єкта нерухомого майна, що перебуває в оперативному управлінні або господарському віданні 31 установи. Спільно із представниками цих комунальних підприємств та установ, які були делеговані як члени комісії (за згодою), за результатами обстеження об'єктів нерухомого майна на предмет їх технічного стану, цільового використання і належного оформлення права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області було підготовлено та передано на підписання відповідні акти огляду

майна а також акти з приймання-передачі нерухомого майна з їх балансу на баланс Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради (див.додаток10).

За результатами роботи комісій на баланс Управління від балансоутримувачів було прийнято 22 об'єкти нерухомого майна, в тому числі на баланс Управління протоколами інвентаризаційної комісії Управління були прийняті 3 безгосподарних об'єкти (див.додаток11).

Станом на 01.01.2022 на баланс Управління прийнято 92 об'єкти.

Інформація про об'єкти, прийняті на баланс Управління



Управлінням укладено договори та передано відповідними актами в оперативне управління 22об'єкти нерухомого майна, з них 18 - на праві оперативного управління без прав балансоутримувача та 4 - на праві оперативного управління з правами балансоутримувача (див. додаток 12).

Разом з тим відмовилися від підписання договорів та актів про передачу в оперативне управління два заклади, а саме: Комунальне некомерційне підприємство «Обласний госпіталь ветеранів війни» Закарпатської обласної ради та Комунальний заклад «Закарпатський обласний краєзнавчий музей імені Тиводара Легоцького» Закарпатської обласної ради.

За 2021 рік Управлінням здійснено виїзні перевірки23 об'єктів нерухомого майна області, які передані в оперативне управління користувачам, на предмет дотримання ними умов договорів про закріплення майна, що належить до комунальної власності територіальних громад, сіл, селищ та міст Закарпатської області на праві оперативного управління.

Під час перевірок перевірялося:

- використання нерухомого майна відповідно цільовому призначенню, забезпечення його збереження, проведення заходів щодо недопущення його знищення та псування;

- проведення страхування переданого в оперативне управління майна;
- утримання майна та прилеглої території у належному стані, забезпечення його схоронності;
- здійснення обслуговування теплових, водопровідних, каналізаційних, електричних та вентиляційних мереж, їх поточний ремонт;
- дотримання усіх санітарних норм та правил;
- дотримання протипожежних правил, вимог, стандартів, а також виконання приписів і постанов органів державного пожежного нагляду;
- утримання у справному стані засобів протипожежного захисту, зв'язку, пожежної техніки, обладнання та інвентаря, недопущення їх використання не за призначенням;
- наявність письмових погоджень з Уповноваженим органом щодо проведення поточних чи капітальних ремонтів майна та виготовлення проектно-кошторисної документації.

У 2021 році Управлінням відповідно до Положення про порядок списання майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженого рішенням обласної ради від 08.06.2012 №485, здійснювався розгляд заяв балансоутримувачів щодо списання нерухомого та рухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області на підставі відповідних погоджень, за умови відповідності документів вимогам чинного законодавства, і підготовка проектів рішень Закарпатської обласної ради на списання. Також здійснювався контроль за виконанням низки організаційно-правових заходів, пов'язаних із списанням майна відповідно до рішень Закарпатської обласної ради (див. додаток 13).

На виконання Положення про основні засади управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області (обласної комунальної власності), затвердженого рішенням обласної ради від 04.11.2011 № 326, Управлінням здійснювався розгляд заяв органів державної влади та інших бюджетних установ, що є балансоутримувачами нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, щодо надання їм дозволів на проведення ремонтів, надання на їх підставі відповідних погоджень за умови відповідності документів вимогам чинного законодавства (див. додаток 14).

На виконання рішення Закарпатської обласної ради 20.05.2021 №242 «Про надання згоди на безоплатне прийняття у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст області рухомого індивідуально визначеного майна, автомобільної та спеціальної техніки від державного підприємства «Міжнародний аеропорт «Бориспіль» та розпорядження Закарпатської обласної ради від 29.10.2021 № 27-р «Про утворення і затвердження комісії з питань передачі окремого індивідуально визначеного майна» Управлінням підписано акт приймання-передачі рухомого індивідуально визначеного державного майна з балансу Державного підприємства «Міжнародний аеропорт «Бориспіль» (сфера управління Міністерства інфраструктури України) у спільну власність територіальних громад Закарпатської області на баланс Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

На виконання рішення Закарпатської обласної ради від 29.03.2018 №1142 «Про надання згоди на безоплатну передачу з державної власності у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області цілісних майнових комплексів професійно-технічних навчальних закладів» представниками Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради, які входять до складу комісій з питань передачі цілісних майнових комплексів згідно з розпорядженням голови Закарпатської обласної ради №16-р від 06.08.2021, оглянуто всі цілісні майнові комплекси державних закладів професійної (професійно-технічної) освіти, які планується передати з державної власності у спільну власність територіальних громад області (комунальну власність області).

За наслідками проведених оглядів директорам навчальних закладів рекомендовано актуалізувати та провести реєстрацію технічних паспортів в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, а враховуючи те, що у комунальну власність області передається і рухоме майно, яке перебуває на балансі державних закладів, до акта приймання-передачі надати окремим додатком перелік рухомого майна.

Станом на 01.12.2021 копії актуалізованих та зареєстрованих технічних паспортів, акт приймання-передачі та перелік рухомого майна надали:

- Свалявський професійний будівельний ліцей,
- Ужгородське ВПУ торгівлі та технологій харчування,
- Державний професійно-технічний навчальний заклад «Мукачівський професійний аграрний ліцей ім. М.Данканича»,
- Вище професійне училище №3 м. Мукачево,
- Хустський професійний ліцей сфери послуг,
- Хустський професійний ліцей,
- Перечинський професійний ліцей,
- ДНЗ «Мукачівський центр професійно-технічної освіти»,
- Професійно-технічне училище №33 смт Великий Березний,
- ДПТНЗ «Білківський професійний аграрний ліцей»,
- Берегівський професійний ліцей сфери послуг,
- Тячівський професійний ліцей Закарпатської області.

На сьогоднішній день проводиться робота по опрацюванню актів приймання-передачі цілісних майнових комплексів та приведення їх у відповідність до актуалізованих технічних паспортів та переліків рухомого майна вищезазначених професійних училищ.

На завершальному етапі реєстрації технічних паспортів в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва перебуває Міжгірський ліцей Закарпатської області.

За браком коштів не має змоги провести актуалізацію та реєстрацію технічних паспортів ДНЗ «Ужгородський центр професійно-технічної освіти» (потреба в коштах 80180,30 грн.).

IV. Діяльність у сфері орендних відносин

У звітному періоді Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради (надалі-Управління) здійснено нарахування орендної плати на загальну суму 6 627 668,22 гривень (з ПДВ). Фактично отримано надходжень від оренди комунального майна області в розмірі 6 578 750,36 гривень (з ПДВ).

Із 6 578 750,36 гривень (з ПДВ), отриманих у 2021 році:

-3 800 000,00 гривень – кошти, перераховані в дохід обласного бюджету;

-1 775 815,76 – касові витрати за звітний період;

-1 002 934,60 - кошти спеціального фонду, що залишилися на кінець 2021 року в розпорядженні Управління, як балансоутримувача майна.

При цьому, за 2021 рік нараховано податкового зобов'язання з ПДВ на суму 1 096 458,39 гривень, в тому числі податковий кредит у розмірі 1 048 510,71 гривень.

Для порівняння у таблиці нижче міститься інформація щодо надходжень Управління, отриманих від оренди майна за період діяльності з 01.04.2018 по 31.12.2021

Період	Загальна сума надходжень від орендної плати, грн. з ПДВ	Сплачений податок на додану вартість, грн.	Орендна плата, що залишається Управління, як балансоутримувача, грн.	Перераховано в дохід обласного бюджету, грн.
01.04.2018- 31.12.2018	2 690 450,06	362 616,00	276 735,37 (перехідний залишок)	1 050 000,00
01.01.2019- 31.12.2019	6 829 126,28	1 089 256,00	1 140 124,86	4 599 745,42
01.01.2020- 31.12.2020	5 991 548,41	91 430,00	1 589 867,95	4 310 250,46
01.01.2021- 31.12.2021	6 578 750,36	×	×	3 800 000,00

Загальна сума усіх надходжень до обласного бюджету від оренди майна спільної комунальної власності області протягом 2021 року склала 4 620 038,72 гривень, з яких:

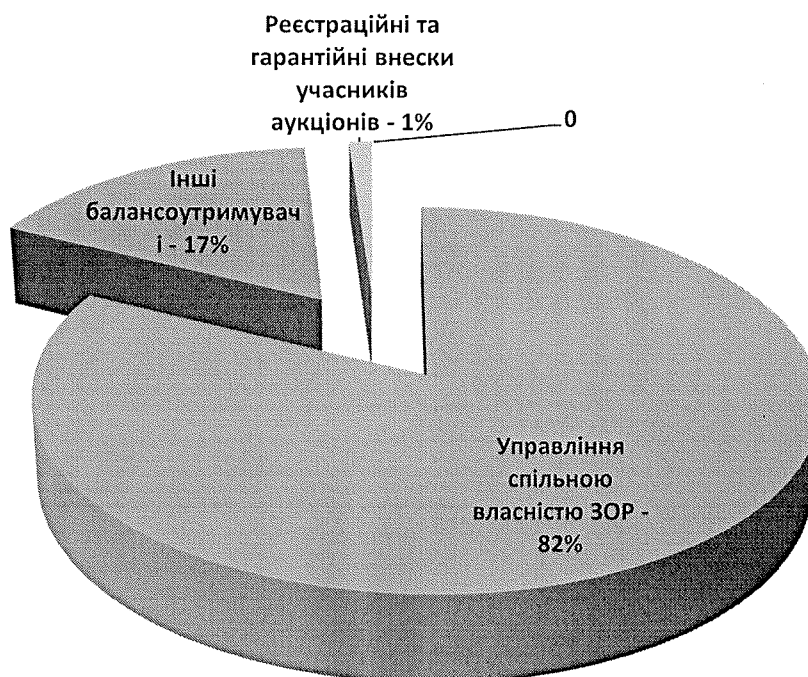
- 3 800 000,00 грн. – кошти, перераховані Управлінням в дохід обласного бюджету, що становить 82 % від відповідних надходжень до обласного бюджету;

- 51 276,03 грн. – реєстраційні та гарантійні внески учасників електронних аукціонів, оголошених Управлінням, перераховані майданчиками до обласного бюджету, що становить 1 % від відповідних надходжень до обласного бюджету;

- 768 762,69 грн. – сума сукупного перерахування до обласного бюджету усіма іншими установами та організаціями, що становить майже 17% від відповідних надходжень до обласного бюджету.

У відсотковому еквіваленті надходження від оренди майна спільної комунальної власності області відображені в діаграмі:

Надходження до обласного бюджету від оренди майна спільної комунальної власності області за 2021 рік



Для порівняння у формі таблиці наведена інформація щодо загального розміру надходжень від оренди майна до обласного бюджету за 2018-2021 роки в розрізі суб'єктів, які здійснювали перерахування цих надходжень:

Суб'єкти, які здійснювали перерахування в обласний бюджет	2018 рік (з 28.03.2018 по 31.12.2018)	2019 рік	2020 рік	2021 рік
Виконавчий апарат Закарпатської обласної ради (інформація вказана в акті приймання-передачі від 04.07.2018)	1 546 848,03	×	×	×
Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради	1 050 000,00	4 599 745,42	4 310 250,46	3 800 000,00
Майданчики (реєстраційні внески, що перераховувалися учасниками електронних аукціонів)	×	×	3 778,40	51276,03

Інші балансоутримувачі	1 309 556,92	926 734,31	745 122,28	768 762,69
Загальний розмір надходжень	3 906 404,95	5 526 479,73	5 059 151,14	4 620 038,72

Станом на 31.12.2021 загальна заборгованість по орендній платі перед Управлінням складає 916 618,84 грн (з ПДВ), з якої на момент складання звіту по 5 договорах оренди вже погашено 79 005,00 гривень (*інформацію про заборгованість в розрізі орендарів див.у додатку 15*). Разом з тим, із загальної суми заборгованості за мінусом тієї, що сплачена на момент складання звіту, а саме: 837 613,84гривень, 88% якої становить заборгованість за 12 договорами оренди, які було обліковано за боржниками 2020 року та щодо якої Управлінням здійснюються необхідні організаційно-правові заходи.

При цьому за період дії заходів із запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19), враховуючи рішення Закарпатської обласної ради від 18.03.2020 №1713 та від 05.05.2020 №1724, Управлінням за звітний період (з січня по грудень 2021 року включно) недоотримано коштів від оренди за період з грудня 2020 року по листопад 2021 року на суму 267 705,11 гривень (з ПДВ), що майже на 813 тисяч гривень менше ніж за 9 місяців 2020 року. Відповідно через несприятливу епідеміологічну ситуацію, пов'язану із поширенням коронавірусної хвороби, обласний бюджет у 2021 році недоотримав кошти від оренди в сумі 196 724,74 грн., що майже на 434 тисячі гривень менше ніж за 9 місяців 2020 року (*в розрізі місяців див. додаток 16*). Тенденція щодо зменшення недоотриманих коштів у 2021 році у порівнянні із 2020 роком зумовлена послабленням карантинних обмежень.

Надходження від орендної плати у 2021 році в порівнянні з 2020 роком збільшилися у незначній мірі, а саме на 587 201,95 грн. (з ПДВ). Проте, здійснюючи аналіз ситуації із надходженнями від оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області слід враховувати наступне:

1. Згідно норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» №157-IX від 03.10.2019 (надалі – Закон) та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 483 від 03.06.2020 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Порядок), передбачено чіткий механізм передачі державного та комунального майна в оренду за взаємної участі балансоутримувачів та орендодавців, шляхом погодження рішень про намір передачі майна в оренду, в тому числі надання балансоутримувачами усіх вихідних даних на об'єкт оренди. Однією з причин відмови в оренді державного та комунального майна або включенні відповідного майна до одного з Переліків об'єктів, щодо яких ухвалено рішення про передачу в оренду, а саме: Перелік першого типу (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні) або Перелік другого типу (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону), є власні потреби балансоутримувача у відповідних приміщеннях.

Так станом на 01.01.2022 року 18 договорів оренди на загальну площу 1087,18 кв.м., в тому числі за пільговими та комерційними ставками орендної

плати, щодо майна спільної комунальної власності Закарпатської області є такими, що припинили свою чинність, 1 з яких - у 2018 році, 3 - у 2019 році, 14 – у 2021 році. З цих 18 договорів оренди по жодній вивільненій площі балансоутримувачами не надавалася інформація як щодо потенційних об'єктів оренди.

Разом з тим по 6 договорах оренди за комерційними ставками орендної плати на загальну площу 205,6 кв.м., які раніше обліковувалися Управлінням, відповідними балансоутримувачами надано інформацію, що такі площі необхідні їм для провадження власної господарської діяльності, а саме:

- Комунальний заклад «Закарпатський академічний обласний український музично-драматичний театр імені братів Юрія-Августина та Євгена Шерегіїв» Закарпатської обласної ради щодо 2 договорів оренди стосовно нерухомого майна загальною площею 39,6 кв.м. (11,1 кв.м. та 28,5 кв.м.);

- Комунальний заклад вищої освіти «Ужгородський інститут культури і мистецтв» Закарпатської обласної ради щодо 4 договорів оренди стосовно нерухомого майна загальною площею 166,0 кв.м. (73,4 кв.м., 40,0 кв.м., 3,0 кв.м. та 49,6 кв.м.).

До того ж по 1 договору оренди за комерційною ставкою орендної плати на загальну площу 100,2 кв.м., що обліковувався Комунальним закладом «Закарпатський академічний обласний український музично-драматичний театр імені братів Юрія-Августина та Євгена Шерегіїв» Закарпатської обласної ради та який закінчився у червні 2021 року, балансоутримувачем надано інформацію про наявні власні потреби у цих приміщеннях.

Орієнтовний розмір недоотриманих обласним бюджетом коштів за відповідними 7 договорами оренди, за якими надано інформацію про власні потреби балансоутримувачів, виходячи із розрахунку розміру орендної плати, нарахованого за останній повний місяць оренди без врахування пільг щодо нарахування орендної плати у зв'язку із коронавірусом, на рік складає близько 264 тисяч гривень.

2. Відповідно до приписів ч.1 ст.13 Закону визначено, що об'єкти державної та комунальної власності передаються в оренду за результатами проведення аукціону виключно в ЕТС, у тому числі аукціону, предметом якого є право на продовження договору оренди об'єкта згідно із статтею 18 цього Закону.

За загальним правилом отримання права користування комунальним майном на аукціоні здійснюється на засадах змагальності, а за результатами аукціону договір укладається з особою, яка запропонувала найбільшу орендну плату.

Водночас частиною 5 статті 13 Закону передбачено, що у випадку, якщо після оголошення аукціону було подано заяву на участь в аукціоні лише від одного учасника, договір оренди укладається з таким учасником за запропонованою ним орендною платою за умови, якщо така орендна плата дорівнює або перевищує стартову орендну плату.

У такому випадку можлива ситуація, коли за новим договором оренди місячна орендна плата буде встановлена на рівні стартової, тобто у розмірі 1 відсотка вартості об'єкта оренди.

Окрім цього, згідно ч.11 ст.13 Закону у разі, якщо об'єкт не було передано в оренду за результатами аукціону, протягом п'яти робочих днів з дати формування протоколу про визнання аукціону таким, що не відбувся, публікується оголошення про проведення повторного аукціону із зниженням стартової орендної плати на 50 відсотків. Якщо повторний аукціон із зниженням стартової ціни визнається таким, що не відбувся, у разі якщо для участі у такому аукціоні подано заяву на участь від одного учасника, договір оренди укладається з таким учасником за запропонованою ним орендною платою, але не нижче стартової ціни, встановленої відповідно до частини 11 цієї статті (ч.12 ст.13 Закону).

Приписами ч.13 ст.13 Закону визначено, що у разі, якщо об'єкт не передано в оренду в порядку, передбаченому частинами 5, 11, 12 цієї статті, протягом п'яти робочих днів з дати формування протоколу про визнання аукціону таким, що не відбувся, публікується оголошення про проведення аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій. Стартова орендна плата для такого аукціону встановлюється згідно з частиною 11 цієї статті. Передача в оренду об'єкта за результатами аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій здійснюється за наявності не менше як одного учасника аукціону.

Згідно п. 93 Порядку загальна кількість кроків, на які знижується стартова ціна лота, становить 99 кроків, якщо інше не визначено додатковими умовами оренди комунального майна.

При цьому відповідно до Положення про Комунальну установу «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради, затвердженого рішенням Закарпатської обласної ради від 25.02.2021 №171 (зі змінами та доповненнями), Управління є, крім іншого, уповноваженим органом Закарпатської обласної ради з управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області. У своїй діяльності Управління керується приписами чинного законодавства, а також рішеннями Засновника та Наглядової ради.

Рішенням Наглядової ради (протокольне, прийняте на засіданні Наглядової ради 05 жовтня 2021 року) вирішено встановити додатковою умовою оренди для всіх об'єктів майна спільної власності територіальних громад, сіл, селищ, міст Закарпатської області, що належать до Переліку першого типу (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні), незалежно від того, хто виступатиме орендодавцем відповідного майна, загальну кількість кроків, на які знижується стартова ціна лота, на електронному аукціоні за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій – до 80 кроків.

Крім іншого вищезазначеним рішенням Управлінню рекомендовано при затвердженні умов оренди, в тому числі додаткових, в кожному конкретному аукціоні при визначенні кількості кроків, на які знижується стартова ціна лота, на електронному аукціоні за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій враховувати всі характеристики потенційного об'єкта оренди та, за необхідності, передбачати

кількість відповідних кроків таким чином, щоб кінцева ціна лота на таких аукціонах складала не менше як 25 % початкової стартової ціни лота.

З наведеного випливає, що орендна плата є регульованою ціною та у повній мірі залежить від ходу кожного окремого аукціону, за результатами яких, у разі проведення аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій, договори оренди укладаються з розміром орендної плати, яка є нижчою за стартову орендну плату для першого аукціону.

Водночас як вже зазначалось вище, окремим видом аукціону на оренду комунального майна є аукціон, предметом якого є право на продовження договору оренди об'єкта згідно зі статтею 18 цього Закону.

Так договори оренди можуть бути продовжені на той самий строк, на який вони були укладені, на підставі заяви орендаря про продовження договору.

Варто зауважити, що на практиці доволі часто виникає ситуація, коли об'єкт оренди не зацікавив нікого, окрім поточного орендаря та, як наслідок, за результатами аукціонів на продовження договору оренди ціна залишається на рівні стартової місячної орендної плати і не збільшується взагалі.

3. Протягом 2021 року припинили свою чинність 51 договір оренди, з них 25 - за комерційну орендну плату, з яких 3- переукладено з бюджетними установами за пільговою ставкою орендної плати як з такими, що згідно чинного законодавства мають переважне право на отримання в строкове платне користування державного та комунального майна, 11- не укладено, в тому числі через відсутність попиту, побоб'єктах – відповідними балансоутримувачами повідомлено у письмовій формі про власні потреби, 5 – переукладено за результатами аукціонів.

4. З березня 2020 року і по сьогоднішній день на всій території України діє карантин, спричинений коронавірусною хворобою. Рішенням Закарпатської обласної ради від 18.03.2020 №1713 (надалі – Рішення від 18.03.2020) було вирішено скасувати нарахування орендної плати на період з 11.03.2020 до закінчення карантину та обмежувальних заходів щодо запобігання виникнення і поширення коронавірусної хвороби (COVID-19) щодо нерухомого майна обласної комунальної власності, яке передане в строкове платне користування підприємствам, установам, організаціям та іншим особам за усіма ставками орендної плати, визначеними згідно Додатка до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженої рішенням Закарпатської обласної ради від 16.03.2006 №724 (зі змінами та доповненнями), крім:

- пільгової ставки 1 гривня на рік,

- орендних ставок, що застосовуються стосовно використання нерухомого майна з метою розміщення усіх видів аптек, провадження господарської діяльності з медичної практики, розміщення торгівельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, складів, а також телекомунікаційного обладнання, та відповідно до договорів оренди щодо нерухомого майна, що стосується оренди асфальтованих майданчиків задля розміщення модульної котельні.

Водночас рішенням Закарпатської обласної ради від 05.05.2020 №1724 було вирішено, крім іншого, внести зміни до рішення Закарпатської обласної ради від 18.03.2020 №1713 «Про тимчасове припинення нарахування орендної плати» замінивши слова «та до закінчення заходів щодо запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» на слова «по 10 травня 2020 року включно», а Комунальній установі «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради та іншим балансоутримувачам нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області тимчасово, з 11 березня 2020 року не здійснювати нарахування орендної плати за нерухоме майно, що передане в користування підприємствам, установам, організаціям та іншим особам для ведення господарської діяльності, яка тимчасово заборонена постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 №211 «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19» (зі змінами та доповненнями). Також Комунальній установі «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради та іншим балансоутримувачам нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області доручено після зняття обмежень у відповідних сферах господарської діяльності розпочати нарахування орендної плати за нерухоме майно, що передане в користування підприємствам, установам, організаціям та іншим особам з моменту прийняття відповідного рішення Кабінетом Міністрів України.

Таким чином зменшення фінансового навантаження на підприємства, установи, організації та інших осіб, які орендують майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, шляхом зупинення нарахування орендної плати з 11.03.2020 та застосування подальших пільг спричинило недоотримання коштів Управлінням, іншими балансоутримувачами та, відповідно, обласним бюджетом.

5. Ще одним чинником, який вплинув на показник перерахованих Управлінням коштів до обласного бюджету, є проведена Управлінням робота щодо прийняття на баланс низки об'єктів майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області за 2021 рік Управлінням прийнято на баланс 22 об'єкти. Це в свою чергу призвело до перерахування орендної плати, отриманої від строкового платного користування деякими площами цих об'єктів, у розмірі 50 % від такої плати згідно Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженої рішенням Закарпатської обласної ради від 16.03.2006 №724 (зі змінами та доповненнями).

Підсумовуючи аналіз надходжень до обласного бюджету від орендної плати, перерахованих Управлінням, то у порівнянні з 2020 роком у 2021 році такі зменшилися майже на 12%, у грошовому еквіваленті - на 510 250,46 гривень без ПДВ. Проте слід врахувати, що питому вагу надходжень у 2020 році, а саме: 19% від загальної суми становить заборгованість по орендній платі ТОВ «Енергоінвест Ужгород» (код ЄДРПОУ 38533471) в сумі 818 625,46 гривень без ПДВ, що накопичена за попередні роки. Цю заборгованість

Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради у повному розмірі перераховано до обласного бюджету.

Отже порівнюючи показники щодо перерахування Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради коштів від оренди до обласного бюджету без урахування коштів, що були перераховані до обласного бюджету від продажу майна, надходження до обласного бюджету, перераховані Управлінням у 2021 році у порівнянні із 2020 роком, збільшилися майже на 9%, що у грошовому еквіваленті складає 308 375,00 грн. без ПДВ.

Разом з тим, відповідно до приписів чинного законодавства, укладення договорів оренди державного та комунального майна можливе тільки за умови їх попереднього включення до одного з Переліків об'єктів, щодо яких ухвалено рішення про передачу в оренду, а саме: Перелік першого типу (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні) або Перелік другого типу (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону). На виконання приписів чинного законодавства Управлінням, в тому числі і за результатами поданих потенційними орендарями заяв, ініційовано внесення змін до відповідних Переліків.

Враховуючи зміни та доповнення, що вносилися до Переліків об'єктів, щодо яких ухвалено рішення про передачу в оренду, станом на 31.12.2021 ці Переліки містять 623 об'єкти, з яких Перелік першого типу включає 102 об'єкти оренди, а Перелік другого типу – 521. При цьому до електронної торгової системи внесено інформацію по 710 об'єктах, в тому числі і ті, які виключені із відповідних Переліків.

Комісією з питань оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, утвореною наказом Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради від 27.07.2020 №54, за період з 01.01.2021 по 31.12.2021 проведено 180 засідань стосовно прийняття рішень щодо оренди майна спільної комунальної власності області, в тому числі із:

- затвердження умов оренди майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, яке включене до Переліків об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду;
- передачі в оренду без проведення аукціону майна спільної комунальної власності області згідно наданих потенційними орендарями заяв;
- проведення ремонту орендованого майна;
- внесення змін до діючих договорів оренди;
- внесення змін до Переліків об'єктів, щодо яких ухвалено рішення про передачу в оренду;
- винесення рішення про продовження договорів оренди;
- тощо.

У порядку, встановленому Законом та Порядком, Управлінням за період з 01.01.2021 по 31.12.2021 укладено 35 договорів, що стосуються передачі майна в оренду органам державної влади та іншим бюджетним установам за 1 гривню на рік на загальну площу 12 980,60 кв.м., та продовжено без проведення

аукціону 4 договори оренди за пільговими ставками орендної плати на загальну площу 5501,12 кв.м.

Протягом звітного періоду Управлінням проведено роз'яснювальну роботу з чинними орендарями в частині вимог чинного законодавства щодо доцільності продовження договорів оренди, що забезпечило продовження 7 договорів оренди на загальну площу 405,44 кв.м. із суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати без проведення аукціону як з такими, що мали право на таке продовження згідно ст.18 Закону.

В результаті продовження цих 7 договорів оренди без проведення аукціону в середньому приріст орендної плати в порівнянні з орендною платою за чинними договорами оренди, враховуючи те, що по 4 договорах такий відсутній (враховуючи приписи чинного законодавства-орендна плата залишилася без змін, оскільки розмір орендної плати за чинними договорами є більшим, як той, що розраховується згідно Звіту про оцінку), складає майже 38 %. Аналізуючи лише 3 договори оренди, за результатами яких відбувся приріст, в середньому такий приріст складає майже 88%.Орієнтовний розмір надходжень від цих 7 договорів оренди на загальну площу 405,44 кв.м за весь строк їхньої дії складе близько 587 тисяч гривень (без ПДВ), 704 тисячі гривень - з ПДВ.

Разом з тим на виконання приписів чинного законодавства Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради за період з 01.01.2021 по 31.12.2021 на електронній платформі «Прозорро.Продажі» оголошено 64 аукціони про намір передачі майна спільної комунальної власності області в строкове платне користування, з яких:

- 21 не відбувся (33%), в тому числі 2 скасовано Управлінням;
- 29 відбувся (45 %), за результатами яких укладено 22 нових договори оренди та 7 знаходиться на стадії підписання;
- 14 відбулися (22 %) щодо продовження договорів оренди, за результатами яких укладено додаткові угоди шляхом викладення договорів оренди у новій редакції.

Таким чином за результатами проведених аукціонів протягом 2021 року на загальну площу 1583,42 кв.м. Управлінням було укладено 22 договори оренди на загальну площу 1226,62 кв.м. та ще 7 договорів оренди на загальну площу 356,8 кв.м. знаходяться на стадії підписання.

Аналізуючи 29 аукціонів, в тому числі по оголошених вдруге зі зниженням стартової орендної плати на 50%, можна констатувати, що при порівнянні стартової орендної плати та кінцевого розміру орендної плати за результатами проведення відповідних аукціонів, враховуючи те, що по 11 з них такий відсутній, в середньому приріст за аукціонами складає 215%. Аналізуючи 18 аукціонів, за результатами яких відбувся приріст, в середньому він складає майже 347%.

Із цих 29 аукціонів термін дії по 28 аукціонах оренди складає 5 років і лише по 1 такий термін становить 1 рік за заявою потенційного орендаря. Таким чином орієнтовний розмір надходжень від цих 29 аукціонів, за якими

укладено та буде укладено нові договори оренди на загальну площу 1583,42 кв.м., за весь строк їхньої дії складе 11 500 тисяч гривень (без ПДВ).

На момент складання звіту Управлінням було укладено 57 договорів оренди на загальну площу 14 207,22 кв.м., з яких:

- 35 договорів оренди, тобто 61%, на загальну площу 12 980,60 кв.м., що стосуються передачі майна в оренду органам державної влади та іншим бюджетним установам за 1 гривню на рік;

- 22 договори оренди, тобто 39%, на загальну площу 1226,62 кв.м., що укладені із суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати.

Ще 7 договорів оренди на загальну площу 356,8 кв.м. знаходяться на стадії підписання із суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати.

Розглядаючи 14 аукціонів, які відбулися щодо продовження договорів оренди та за результатами яких укладено додаткові угоди до договорів оренди із суб'єктами господарювання за комерційними ставками, можна констатувати, що в порівнянні стартової орендної плати та кінцевого розміру орендної плати за результатами проведення відповідних аукціонів, враховуючи те, що по 9 договорах такий відсутній, в середньому приріст за такими аукціонами складає 25 %. Аналізуючи лише ті аукціони, за результатами яких відбувся приріст (5 аукціонів), приріст в середньому складає 71%. Орієнтовний розмір надходжень від цих 14 договорів оренди на загальну площу 1130,42 кв.м за весь строк їхньої дії складе майже 6 100 тисяч гривень (без ПДВ), 7 300 тисяч гривень - з ПДВ.

Розглядаючи відповідні 14 аукціонів на продовження договорів оренди у частині порівняння орендної плати, що була за договорами оренди та кінцевого розміру орендної плати за результатами проведення таких аукціонів, враховуючи те, що по 4 договорах такий відсутній, приріст за такими аукціонами в середньому складає 48%. Аналізуючи лише ті аукціони, за результатами яких відбувся приріст (10 аукціонів), такий приріст в середньому складає 67%.

Крім цього протягом звітного періоду було проведено збільшення орендної плати за згодою сторін у 2 договорах оренди з суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати, в 1 з яких - двічі, а саме:

1) Орендар ТОВ «Міністеріум», адреса орендованого майна: Закарпатська область, м.Ужгород, вул.Л.Толстого, 12:

- збільшення орендної плати проведено згідно додаткової угоди від 01.04.2021. Приріст складає майже 156% (площа орендованого майна 480,1 кв.м.);

- збільшення орендної плати в результаті збільшення орендованої площі проведено згідно додаткової угоди від 06.08.2021. Приріст складає майже 13% (нова площа орендованого майна 540,2 кв.м.).

2) Орендар ПП «Либідь-РТІ», площа орендованого майна 171,3 кв.м. та рухоме майно у кількості 375 штук (134 найменувань), адреса орендованого майна: Закарпатська область, м.Ужгород, вул.Тімірязєва, 15а. Збільшення

орендної плати проведено згідно додаткової угоди від 25.10.2021. Приріст складає 9%. Одночасно орендарем проведено доплату за попередні періоди в сумі 44 953,06 гривень.

З метою більш повного та об'єктивного аналізу договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, які обліковуються Управлінням, умовно можна поділити на дві категорії:

- договори оренди вбудованих приміщень п'яти адміністративних будівель в місті Ужгороді (площа Народна, 4; площа Ш.Петефі, 14; вулиця Гойди, 8, вулиця Загорська, 2, вулиця Орлина, 1);

- договори оренди іншого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області як в місті Ужгороді, так і в інших адміністративно-територіальних одиницях області.

Станом на 31.12.2021 загальна площа п'яти адмінбудівель в місті Ужгороді (пл. Народна, 4, вул. Гойди, 8, пл. Ш. Петефі, 14, вул. Загорська, 2 та вул. Орлина, 1), які були взяті на баланс Управлінням після припинення Комунального підприємства «Будинкоуправління адмінбудівель Закарпатської обласної ради», становить 29 165,40 кв.м. Тут варто відмітити, що адмінбудівля загальною площею 221,0 кв.м. за адресою: м. Ужгород, вул. Орлина, 1, станом на 31.12.2021 не перебуває в строковому платному користуванні (протягом 2021 року адмінбудівля перебувала в оренді 10 днів).

Таким чином із 28 944,40 кв.м. по чотирьох адмінбудівлях в місті Ужгороді (пл. Народна, 4, вул. Гойди, 8, пл. Ш. Петефі, 14, вул. Загорська, 2):

- 14 433,46 кв.м. – площа приміщень загального користування (сходові клітини, коридори, зали тощо);

- 14 510,94 кв.м. – площа службових приміщень, в тому числі приміщення, якими користується Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради (569,2 кв.м.) та приміщення, які займає Закарпатська обласна рада, як власник майна (857,3 кв.м.).

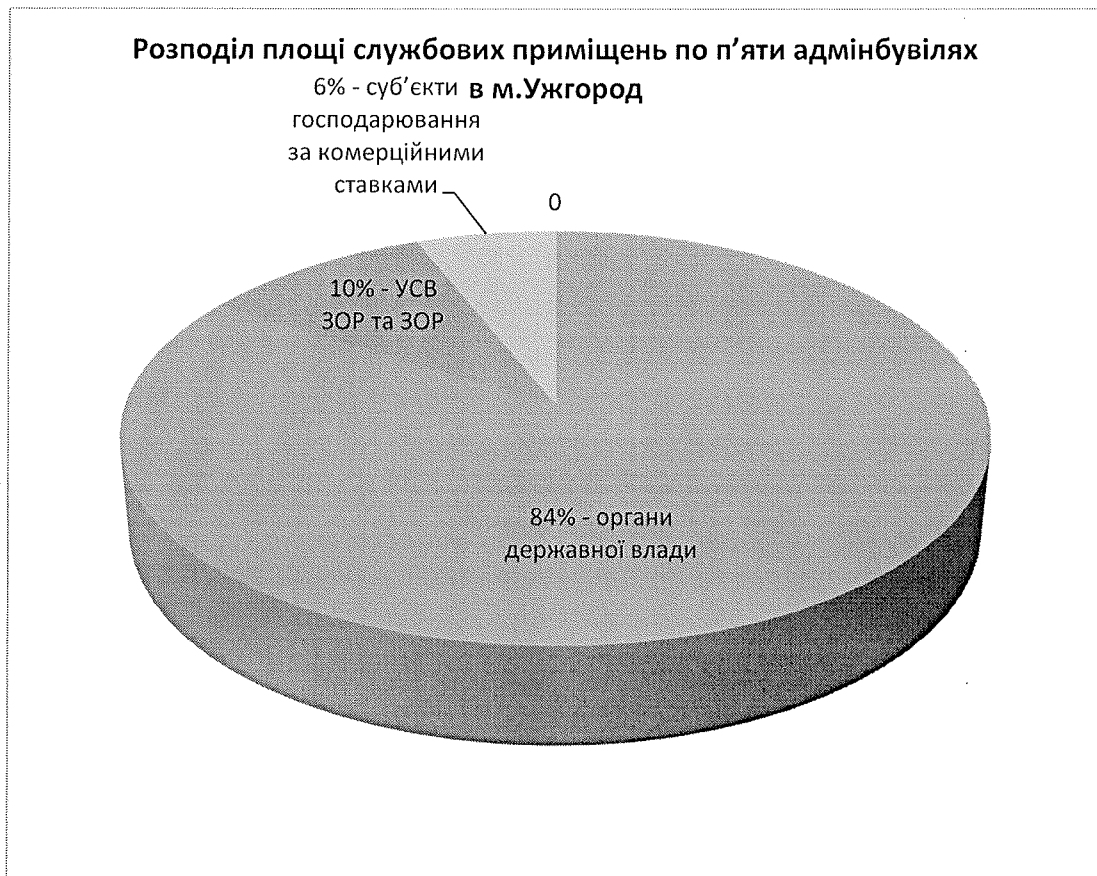
Із 14 510,94 кв.м. площі службових приміщень в цих 4 адміністративних будівлях (площа Народна, 4; площа Ш. Петефі, 14; вулиця Гойди, 8, вулиця Загорська, 2):

- 12 212,30 кв.м. (84%) – площа, що орендується органами державної влади та іншими бюджетними установами за 1 гривню на рік (62 договори оренди);

- 1 426,50 кв.м. (10%) – площа приміщень, якими користується Управління (569,2 кв.м.) та площа приміщень, які займає Закарпатська обласна рада, як власник майна (857,3 кв.м.);

- 872,14 кв.м. (6%) – площа, що орендується суб'єктам господарювання за комерційними ставками орендної плати (31 договір оренди).

Наочне відображення використання площ в цих адмінбудинках на діаграмі нижче:



Із усіх надходжень Управління від оренди за 2021 рік сумою 6 578 750,36 гривень, сума надходжень від оренди по вищезазначених будівлях становить 1 584 244,01 гривень, а це майже 24% від усіх надходжень Управління, з яких (43 %) забезпечує адмінбудівля на пл. Ш.Петефі,14; 29%- на пл. Народній,4; 20% - по вул. Гойди,8; 8% - по вул. Загорській,2.

Заборгованість за цими договорами оренди станом на 31.12.2021 становить 439 515,45гривень, тобто майже 28% від надходжень за цими договорами і 48% - від загальної суми заборгованості.

Разом з тим станом на 31.12.2021 Управлінням обліковується ще 79 договорів оренди на загальну площу 33 472,29 кв.м, з яких:

- 25 договорів (32%) стосуються передачі майна в оренду органам державної влади та іншим бюджетним установам за 1 гривню на рік, а загальна орендована ними площа становить 27 155,86 кв.м., тобто 81%;

- 54 договори (68%), укладені із суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати на загальну площу 6 316,43кв.м., тобто 19% від переданої в оренду за вказаними договорами площі.

Розглядаючи надходження по 79 договорах оренди щодо іншого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, як в місті Ужгороді, так і інших адміністративно-територіальних одиницях області, які обліковуються Управлінням, то такі надходження за 2021

рік складають 76% від усіх надходжень по орендній платі, тобто 4 994 506,35 грн. із 6 578 750,36 гривень.

Із цих 4 994 506,35 гривень надходження по вищезазначених договорах оренди, крім 5 будівель, тобто 65% (грошовий еквівалент – 3 253 778,32 грн), забезпечується 7 договорами оренди:

-ПП «Либідь-РТІ», об'єкт оренди у м.Ужгород, вул.Тімірязєва, 15а (Управлінням забезпечено внесення змін до договору в частині орендної плати 12.2018 року);

-ТОВ «І Контракт», об'єкт оренди у м.Ужгород, вул.Минайська, 38/80(Управлінням забезпечено внесення змін у частині ціни та укладено 2 додаткові угоди протягом 2019 року);

-ТОВ «Оллтех», об'єкт оренди ум.Ужгород, вул.Насипна, 46/1 (Управлінням забезпечено внесення змін у частині, крім іншого, ціни протягом звітного періоду);

- ТОВ «Цитадель-БВВ», об'єкт оренди ум.Ужгород, вул.Робоча, 6(Управлінням забезпечено внесення змін у частині ціни у 05.2020);

-ТОВ «Медичний центр «Мевіз», об'єкт оренди у м.Ужгород, вул.Перемоги, 22-24;

-ФОП Меренич І.О., об'єкт оренди у м.Мукачево, пл.Кирила і Мефодія, 35;

-ФОП Кампо Л.С., об'єкт оренди у м. Іршава, вул. Шевченка, 31 а;

-ТОВ «Міністеріум», об'єкт оренди у м.Ужгород, вул.Толстого, 12 (Управлінням забезпечено внесення змін двічі протягом 2021 року у частині ціни та збільшення орендованої площі);

- ТОВ «Карговоз», об'єкт оренди у м.Ужгород, вул.Собранецька, 145 (Управлінням забезпечено внесення змін у частині, крім іншого, ціни в кінці 2020 року).

Заборгованість станом на 31.12.2021 по сплаті орендної плати за цими 79 договорами оренди, окрім заборгованості за договорами оренди в п'яти адміністративних будівлях у місті Ужгороді, становить 477 103,39 гривень, тобто 10% від суми надходжень за цими договорами і 52 % від загальної суми заборгованості, що обліковується Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради.

Таким чином, станом на 31.12.2021 Управлінням, як орендодавцем нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, обліковується 172 діючих договорів оренди на загальну площу 46 556,73 кв.м., в тому числі:

- 87 договорів оренди, тобто 51%, на загальну площу 39 368,16 кв.м., а це 85% від загальної орендованої площі за договорами оренди, укладеними з органами державної влади і бюджетними організаціями за 1 гривню на рік (див. додаток 17);

- 85 договорів оренди, тобто 49%, на загальну площу 7 188,57 кв.м., а це 15% від загальної орендованої площі за договорами оренди, укладеними з суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати (див. додаток 18).

Окрім цього, як вже зазначалось раніше, з 1 426,5кв.м. – це приміщення, які займає Закарпатська обласна рада, як власник майна (857,3кв.м.) та

приміщення, якими користується Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради (569,2 кв.м.).

З усієї площі, що орендується органами державної влади та іншими бюджетними установами, 39 368,16 кв.м. - це:

- 25 311,24 кв.м., тобто 64%, – площа, яку займають Комітет з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України (7787,41 кв.м.), Квартирно-експлуатаційний відділ міста Мукачеве (5097,82 кв.м.), Прокуратура Закарпатської області (4187,40 кв.м.), ДВНЗ «Ужгородський національний університет» (2623,71 кв.м.), Державний архів Закарпатської області (2395,10 кв.м.), Господарський суд Закарпатської області (1363,70 кв.м.), Закарпатська обласна клінічна стоматологічна поліклініка (1008,3 кв.м.), Закарпатська обласна дитячо-юнацька спортивна школа (847,8 кв.м.);

- 6603,4 кв.м., тобто майже 17 %, – площа, яку займає Закарпатська обласна державна адміністрація та її структурні підрозділи;

- 3810,5 кв.м., , тобто майже 10 % – площа, яку займають 4 найбільші по зайнятій площі орендарі, а саме: Південно-Західне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м.Івано-Франківськ) (1385,3 кв.м.), Головне управління Пенсійного фонду в Закарпатській області (1341,1 кв.м.), Головне управління Держгеокадастру у Закарпатській області (636,7 кв.м.) та Західний офіс Держаудитслужби (447,4 кв.м.);

- 3 643,02 кв.м., тобто 9%, – площа, яку займають інші органи державної влади та інші бюджетні установи.

Для довідки: Щодо договорів оренди, які укладені з органами державної влади і бюджетними організаціями за 1 гривню на рік, майже 97% стосуються майна, яке розміщене в місті Ужгороді, а метою оренди в 94% випадків є використання майна під офісні та службові приміщення. Із цих 87 договорів оренди - 11 (13%) укладені строком до 1 року, ще 71 (82%) укладені строком від 1 до 3 років і тільки 5 (5%) – це нотаріально посвідчені договори, укладені на строк понад 3 роки.

Щодо договорів оренди, укладених з суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати, то 74% з них укладені стосовно нерухомого майна, яке розміщене в місті Ужгороді, ще 26% - стосовно майна, яке розміщене в м.Іршава та Іршавському районі (наразі Хустський район), в м.Свалява і Свалявському районі (наразі Мукачівський район), у Виноградівському (наразі - Березівському) та Тячівському районах, тощо. Мета оренди майна, визначена в договорах, доволі різноманітна: у 22% договорів метою оренди визначено використання приміщень під офіси, 11 % - припадає на договори, в яких метою оренди визначено продаж продовольчих та непродовольчих товарів, у 9% – під кафе, їдальні, буфети, що не здійснюють продаж товарів підакцизної групи та розміщення аптек, 9% - орендар має право використовувати об'єкт оренди за будь-яким цільовим призначенням, окрім 5 груп цільового призначення з переліку згідно Порядку передачі в оренду державного та комунального майна (у кожному випадку визначені різні групи), 7% - розміщення телекомунікаційного обладнання, 5% - розміщення банкоматів та терміналів обслуговування, тощо.

Крім цього станом на 31.12.2021 Управлінням обліковується 26 чинних договорів суборенди (було укладено 9 орендарями), з яких 23 - погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради, а саме:

-1 договір суборенди ФОП Сятиня А.- з Л.Л з ПП «Адоніс»;

-1 договір суборенди ПП «Либідь – РТІ» - з ФОП Ловска Т.І. (м.Ужгород, вул.Капушанська (Перемоги), 24);

-2 договори суборенди ТОВ «Перша звичка» - з ПП ОруджовДжейхун Худу Огли та погоджений Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради договір з ПП Мигалкович І.М.;

-6 договорів суборенди ТОВ «Міністеріум» - з ФОП Білоцерковець Г. М., ФОП Полуденна К. А., ФОП Мирончук О. В., ФОП Ковшун С. І., ФОП Пуртов О. І. та ФОП Палко К. О. (погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради);

-5 договорів суборенди ТОВ «І Контракт» - з ФОП Копин М.М., ТОВ «Нова фінанс», ТОВ «Руш», ТОВ «Магік», ТОВ «Рієстра» (погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради);

-1 договір суборенди Закарпатська обласна клінічна стоматологічна поліклініка - з ТОВ «Західноєвропейські телекомунікації» (погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради);

-1 договір суборенди ФОП Ізай О.М - з ФОП Трикур О.В. (погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради);

-9 договорів суборенди Комітету з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України (погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради) - із наступними суборендарями:

1) Громадська організація «Спортивний клуб «Карпатія»,

2) Громадська організація «Спортивний клуб «Карпатія»,

3) ПП Мазур Е.Ю,

4) ТОВ "А.М.В. - Карпати",

5) ФОП Головачук Т.А.,

6) ФОП Гетман І.В.,

7) Закарпатська обласна дитячо-юнацька спортивна школа (1 грн на рік),

8) Спеціалізована дитячо-юнацька спортивна школа олімпійського резерву з гандболу «Карпати» (1 грн на рік),

9) Обласна дитячо-юнацька спортивна школа осіб з інвалідністю (1 грн на рік).

Управлінням протягом 2021 року було запитано від суборендодавців інформацію щодо чинності договорів суборенди, розміру плати за суборенду та застосування пільг щодо нарахування плати за суборенду у зв'язку із коронавірусом. В результаті проведеної роботи суборендодавцями було надано запитану інформацію, випадків отримання плати за суборенду в період застосування пільги орендарям не виявлено.

Проте, що стосується договорів суборенди Комітету з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України (погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради), ситуація наступна.

На виконання рішення Закарпатської обласної ради від 13.12.2018 №1356 «Про балансоутримувача спорткомплексу «Юність» та рішення Закарпатської обласної ради від 20.12.2019 №1679 «Про внесення змін до рішення обласної

ради від 13.12.2018 №1356 «Про балансоутримувача спорткомплексу «Юність», Договір оренди приміщень, частини будівель, споруд та іншого окремого індивідуально визначеного майна об'єктів, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області №03-13-01/99 від 31.01.2020 (надалі – Договір оренди) укладено між Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради (надалі- Орендодавець) та Комітетом з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України (надалі - Орендар) щодо передачі в строкове платне користування цілісного майнового комплексу (спорткомплекс «Юність») загальною площею 7 787,41 кв.м. за адресою: Закарпатська область, м.Ужгород, вул. Заньковецької, 5.

Мета оренди – розміщення Закарпатського обласного відділення (філія) Комітету з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України (надалі - Користувач).

Строк Договору оренди 3 роки з 01.01.2020 по 31.12.2022.

Договір оренди 31.01.2020 посвідчено Дністрян О.М., приватним нотаріусом Ужгородського міського нотаріального округу за реєстровим № 84.

За загальним правилом передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом (ст.774 Цивільного кодексу України).

Також приписами пункту 6.4.1. Договору оренди передбачено, що Орендар має право за письмового дозволу Орендодавця, який видається в порядку, визначеному законодавством, продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого Майна, здавати їх в суборенду і передавати свої права та обов'язки за цим Договором щодо цих цінностей іншій особі за умови, що це не тягне зміни вартості Майна і не порушує інших положень цього Договору. Матеріальні цінності і кошти, отримані від цих операцій, є власністю Орендодавця.

При цьому пунктом 6.4.4. Договору оренди передбачено, що плата за суборенду Майна не повинна перевищувати орендної плати Орендаря за Майно, що передається в суборенду (у розрізі плати за 1 кв.м.). Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією частиною, яку отримує Орендар, підлягає перерахуванню до бюджету області, про що Орендар зобов'язаний щомісячно повідомляти Орендодавця шляхом надання підтверджуючих документів (платіжного доручення, квитанції про оплату тощо).

Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради було погоджено 11 договорів суборенди приміщень, частини будівель, споруд та іншого окремого індивідуально визначеного майна об'єктів, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, з яких 3 укладено за пільговими ставками плати за суборенду (1,00 гривня на рік) та 8 договорів - за комерційними ставками плати за суборенду.

Разом з тим згідно п.3 ст.22 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992, що діяв на момент укладення Договору оренди, плата за суборенду майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду.

Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до державного або місцевого бюджету.

Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до відповідного бюджету покладається на орендодавців, зазначених у статті 5 Закону.

Приписами пункту 174 Порядку визначено, що плата за суборенду майна у частині, що не перевищує плати за договором оренди майна, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно. Контроль за перерахуванням різниці, що спрямовується орендарем до державного або місцевого бюджету, здійснюється орендодавцем.

Таким чином, відповідно до приписів чинного законодавства, враховуючи рішення Закарпатської обласної ради Закарпатської обласної ради від 18.03.2020 №1713 та від 05.05.2020 №1724, була наявна можливість застосування пільгового періоду нарахування орендної плати, про що, крім іншого, Користувача було повідомлено листом №04-04/1045 від 01.07.2020.

При цьому Комітет з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України має право не перераховувати до обласного бюджету лише 1,00 гривню на рік, тобто плату відповідно до одного з трьох договорів суборенди за пільговими ставками.

Незважаючи на приписи чинного законодавства, а також на погоджені та підписані умови Договору оренди, Орендар не інформував Комунальну установу «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради, як Орендодавця, стосовно перерахування до обласного бюджету різниці між нарахованою платою за суборенду і тією частиною, яку отримує Орендар, шляхом надання підтверджуючих документів (платіжного доручення, квитанції про оплату тощо).

Водночас згідно аналізу відповідних договорів суборенди, проведеного Управлінням, встановлено, що Користувачем проводиться нарахування орендної плати в порушення приписів Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженої рішенням Закарпатської обласної ради від 16.03.2006 №724 (зі змінами та доповненнями), зокрема в частині застосування індексів інфляції.

Разом з тим, згідно звірки з Державною казначейською службою України, яка проводиться Управлінням, встановлено, що Користувачем не в повній мірі проводиться перерахування коштів, отриманих від суборенди, до обласного бюджету.

Так за період 01.01.2020 по 31.12.2021 Користувачем до обласного бюджету перераховано лише 298 391,11 грн, з яких за 2020 рік – 99006,35 грн. та за 2021 рік – 199 384,76 гривень.

З огляду на вищенаведене, враховуючи те, що Комітет з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України має право не перераховувати до обласного бюджету 1,00 гривню на рік за одним з трьох договорів суборенди за пільговими ставками, враховуючи звірку з Державною казначейською службою України, яка здійснюється Управлінням та розрахунки орендної плати щодо договорів суборенди, проведені Комунальною установою

«Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради, в тому числі із застосуванням пільгового періоду нарахування орендної плати з 11.03.2020 по 10.05.2020 включно, за мінусом вже перерахованих Комітетом з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України до обласного бюджету коштів за період з 01.01.2020 по 31.12.2021 у сумі 298 391,11 гривень, то станом на 01 січня 2022 року перерахуванню до обласного бюджету підлягає ще – 899 070,30 гривень.

З метою врегулювання орендних відносин, що виникли згідно Договору оренди приміщень, частини будівель, споруд та іншого окремого індивідуально визначеного майна об'єктів, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області №03-13-01/99 від 31.01.2020, Управлінням було проведено роз'яснювальну роботу із Орендарем, що підтверджується листами №04-04/1140 від 20.07.2020, №01.3-02/1624 від 09.10.2020, №04-04/1723 від 29.10.2020, №05-04/1074 від 07.07.2021.

Враховуючи зазначене, зважаючи на те, що Орендар належним чином не виконує свої договірні зобов'язання, зокрема не перераховує різницю між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку сплачує орендар, чим грубо порушує умови Договору оренди та у зв'язку із чим обласним бюджетом недоотримано значну суму коштів, 29.12.2020 Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради подано позовну заяву до Господарського суду міста Києва про дострокове розірвання Договору оренди приміщень, частини будівель, споруд та іншого окремого індивідуально визначеного майна об'єктів, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області №03-13-01/99 від 31.01.2020.

Позовні вимоги обґрунтовано тим, що Орендар тривалий час неналежним чином виконує свої договірні зобов'язання, а саме:

- Орендарем безпідставно та без згоди Орендодавця передано в суборенду нежитлове приміщення, що є об'єктом оренди за Договором оренди;
- Орендар не подає Орендодавцю на затвердження плани-графіки проведення занять у спортзалі №1, спортзалі №2 та спортзалі №3 та не погоджує з Орендодавцем проведення будь-яких разових заходів;
- Орендар в порушення умов договорів суборенди не виконує основного обов'язку - не перераховує в повному обсязі різниці між нарахованою платою за суборенду та тією частиною, що отримує Відповідач, до обласного бюджету, у зв'язку з чим виникла заборгованість перед обласним бюджетом;
- Орендар не виконує обов'язку щомісячно повідомляти Орендодавця про перерахунок до бюджету області різницю між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує Орендар, шляхом надання підтверджуючих документів (платіжного доручення, квитанцію про оплату тощо);
- Орендар не надав Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і платіжного доручення про сплату страхового платежу.

12.01.2021 ухвалою Господарського суду міста Києва відкрито провадження у справі №910/306/21.

07.04.2021 ухвалою Господарського суду міста Києва за заявою Управлінням дана справа передана за виключною підсудністю до Господарського суду Закарпатської області.

19.05.2021 ухвалою Господарського суду Закарпатської області зупинено провадження у даній справі у зв'язку з поданням Орендарем апеляційної скарги на ухвалу Господарського суду міста Києва від 07.04.2021, до набрання законної сили судовим рішенням за результатами апеляційного перегляду ухвали Господарського суду міста Києва від 07.04.2021.

Наразі на 11.02.2022 призначено підготовче судове засідання у цій справі.

Разом з тим 03.11.2021 Управлінням спільною власністю територіальних громад Закарпатської обласної ради подано ще одну позовну заяву до Господарського суду Закарпатської області про стягнення з Комітету з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України (01054, м. Київ, вул. Дмитрівська, 46, код ЄДРПОУ 03072626) до обласного бюджету різницю між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує Орендар, у розмірі 810 644,52 (Вісімсот десять тисяч шістсот сорок чотири гривні 52 копійки) гривні (за період з 01.01.2020 по 30.09.2021).

Станом на 26.01.2022 призначено підготовче судове засідання у цій справі.

У період з 01.01.2021 по 31.12.2021 укладено 101 додаткову угоду до договорів оренди, з яких:

- 60 - щодо зміни орендної плати, в тому числі щодо продовження договорів оренди;
- 2 - щодо зміни орендної плати за згодою сторін,
- 19- щодо зміни преамбули/реквізитів сторін (інші умови договорів, що не впливають на орендну плату);
- 5 - щодо відшкодування витрат Балансоутримувача на проведення оцінки орендованого майна,
- 15- щодо дострокового розірвання договору оренди.

У порівнянні з 2020 роком за 2021 рік укладено додаткових угод на 16 більше.

Одночасно за звітний період Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради укладено 138 договорів відшкодування витрат балансоутримувача щодо оплати комунальних послуг та утримання майна, а також 172 додаткові угоди до таких договорів.

Крім цього, Управлінням за зверненням орендарів уклалося 5 тристоронніх короткострокових (на 1 день) договорів оренди без проведення аукціону, враховуючи ст.15 Закону, щодо оренди залів:

- Закарпатського обласного палацу дитячої та юнацької творчості «ПАДІЮН» - 1,
- Закарпатського академічного обласного театру ляльок – 4.

Три з п'яти таких договорів оренди укладено за пільговою ставкою орендної плати, а загальна вартість за цими п'ятьма договорами складає 4216,68 грн., яку Управлінням перераховано до обласного бюджету.

Також Управлінням систематично здійснюється контроль за договорами оренди, укладеними балансоутримувачами нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (комунальної власності області) та відрахуванням ними частини надходжень від орендних

платежів у дохід обласного бюджету щодо прямих договорів оренди балансоутримувачів, як орендарів частини майна обласної комунальної власності, що передане ними у строкове платне користування.

Відповідно до проведеного Управлінням аналізу строку дії договорів оренди згідно наданих балансоутримувачами копій цих договорів, в тому числі додаткових угод до них, можемо констатувати, що, враховуючи приписи чинного законодавства, станом на 31.12.2021 чинними залишається 18 договорів оренди, в тому числі 1 – безкоштовного користування, укладений за Законом України «Про оренду державного і комунального майна» від 1992 року, на загальну площу 1986,25 кв.м., та 1 договір - щодо рухомого майна.

Упродовж звітнього період Управлінням проводилася роз'яснювальна робота із балансоутримувачами в частині нового порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області шляхом направлення відповідних листів. Одночасно їх повідомлено про необхідність надання актів здачі орендованого майна за договорами оренди, що закінчилися, та про необхідність надання таких підтверджуючих документів після закінчення цих договорів.

Проте станом на 31.12.2021 5 балансоутримувачів не надали запитувані відомості, а саме:

- 1) КП центральна районна аптека №14, м. Тячів ЗОВО "Фармація" за 3 договорами оренди;
- 2) КНП «Закарпатська обласна клінічна лікарня імені Андрія Новака» ЗОР за 2 договорами оренди;
- 3) КНП «Обласний клінічний центр нейрохірургії та неврології» ЗОР за 3 договорами оренди;
- 4) КУ «Виноградівський дитячий будинок-інтернат» ЗОР за 1 договором оренди;
- 5) Закарпатський обласний палац дитячої та юнацької творчості «ПАДІЮН» за 1 договором оренди.

Варто зауважити, що Комунальним некомерційним підприємством «Закарпатська обласна клінічна лікарня імені Андрія Новака» Закарпатської обласної ради, незважаючи на неодноразові роз'яснення, надається інформація про автоматичну пролонгацію двох договорів оренди із Комунальним некомерційним підприємством «Закарпатська обласна клінічна стоматологічна поліклініка» Закарпатської обласної ради та Закарпатським бюро судово-медичної експертизи, що не містить жодних правових підстав.

При цьому, згідно приписів ч.1 ст.15 Закону право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону мають, крім іншого, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів. Однак на сьогодні зазначеною статтею не передбачено надання в оренду без проведення аукціону приміщень для комунальних закладів охорони здоров'я, створених у формі підприємств.

Відповідно, враховуючи норми Закону, наразі передача в строкове платне користування майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області комунальним некомерційним підприємствам закладів охорони здоров'я можлива виключно за результатами проведення аукціону за

клопотанням балансоутримувача при умові попереднього включення потенційного об'єкта оренди до Переліку першого типу (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні).

Таким чином пролонгація договору оренди із Комунальним некомерційним підприємством «Закарпатська обласна клінічна стоматологічна поліклініка» Закарпатської обласної ради за пільговою орендною платою 1,0 гривня на рік суперечить приписам чинного законодавства.

Водночас Управління неодноразово було запитано від балансоутримувачів інформацію в частині:

- площ, що не використовуються балансоутримувачем;
- площ, що використовуються не за призначенням, тобто не задля здійснення господарської діяльності балансоутримувача;
- площ, що можуть бути вивільнені;
- площ загального користування, які можуть бути пристосовані для розташування комерційних об'єктів, таких як: банкомати, кавові апарати, торговельні автомати, що відпускають продовольчі та/або непродовольчі товари (до прикладу - частини коридору, холу, приміщень тощо);
- рухомого майна, що може бути передане в строкове платне користування.

Управління також зверталось до балансоутримувачів із проханням переглянути використання приміщень та рухомого майна, що знаходиться на балансі, та знайти можливість оптимізувати відповідні площі, а у разі вивільнення або наявності площ, що не використовуються балансоутримувачем, та які можуть виступати потенційним об'єктом оренди - повідомляти про таке у найкоротші терміни Управління.

Станом на 31.12.2021 лише від двох балансоутримувачів надійшла інформація про наявну можливість передачі в строкове платне користування частини майна, що знаходиться на балансі, задля розміщення кавового апарату або банкомату: від Ясінянського територіального центру соціального обслуговування (надання соціальних послуг) Ясінянської селищної ради Рахівського району Закарпатської області та від Закарпатського обласного ліцею-інтернату з посиленою військово-фізичною підготовкою імені Героїв Красного поля Закарпатської обласної ради. Проте відповідними балансоутримувачами не надано визначену приписами чинного законодавства інформацію про потенційний об'єкт оренди (відповідно до приписів Порядку, зокрема, але не виключно п.26 Порядку, визначено обсяг інформації про потенційний об'єкт оренди).

Крім цього в межах наданих повноважень, Управлінням 13.12.2021 було здійснено візуальний огляд майна, що перебуває у користуванні Закарпатського обласного комунального підприємства «Міжнародний аеропорт Ужгород», за результатами якого встановлено, що на фасадах будівель, які перебувають на балансі Закарпатського обласного комунального підприємства «Міжнародний аеропорт «Ужгород», розміщено зовнішню рекламу, що підтверджується фотофіксацією.

Відповідно листом №01.1-11/1986 від 13.12.2021 Управлінням направлено запит до ЗОКП «Міжнародний аеропорт «Ужгород» щодо правових підстав

розміщення такої реклами, а також роз'яснено порядок передачі в оренду комунального майна Закарпатської області.

Проте листом №997/01-15 від 16.12.2021 балансоутримувачем надано інформацію, крім іншого, що станом на 16.12.2021 ЗОКП «Міжнародний аеропорт «Ужгород» будь-яких договорів передачі в оренду або інше тимчасове користування нерухомого майна, яке перебуває на балансі, з юридичними або фізичними особами – підприємцями не укладало.

З цього випливає, що недотримання єдиної процедури передачі в строкове платне користування майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, в тому числі станом на сьогодні за адресою: м.Ужгород, вул. Собранецька, 145, зокрема щодо розміщення зовнішньої реклами, призводить до недоотримання коштів обласним бюджетом.

Крім іншого Комунальне некомерційне підприємство «Закарпатський обласний медичний центр психічного здоров'я та медицини залежностей» Закарпатської обласної ради з липня 2020 року, всупереч приписам Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженої рішенням Закарпатської обласної ради від 16.03.2006 №724 (зі змінами та доповненнями) (надалі - Методика), припинило перерахування до обласного бюджету частини коштів, отриманих від оренди, у розмірі 50%. Станом на 01.01.2022 такий борг складає 11 469,30 гривні.

У червні 2020 року всім балансоутримувачам направлялися роз'яснення приписів Методики у частині, крім іншого, необхідності індексації орендної плати, а також щодо необхідності проведення внутрішнього аудиту розрахунків орендної плати. При цьому незважаючи на те, що низкою балансоутримувачів надано інформацію про дотримання приписів Методики, згідно проведених розрахунків Управлінням можна констатувати: Комунальним некомерційним підприємством «Закарпатський протипухлинний центр» Закарпатської обласної ради не донараховано орендної плати на суму близько 79 тисяч гривень, що в свою чергу призводить до недоотримання обласним бюджетом коштів у розмірі біля 39 тисяч 500 гривень. Даний розрахунок є орієнтовним, оскільки не маючи усіх вихідних даних про проведення відповідних нарахувань щомісячно, провести чіткий перерахунок не видається можливим.

Про необхідність приведення бухгалтерського обліку у відповідність до діючих нормативних актів Комунальне некомерційне підприємство «Закарпатський протипухлинний центр» Закарпатської обласної ради повідомлено Управлінням та в черговий раз надановичерпну консультацію щодо роз'яснення методики нарахування орендної плати (в телефонному режимі). Проте з огляду на наявну станом на сьогодні у розпорядженні Управління інформацію, такий перерахунок не проведено та відповідну частину коштів до обласного бюджету не спрямовано.

З огляду на вище зазначене, з метою приведення правовідносин, пов'язаних із використанням майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області у відповідність до чинного законодавства та забезпечення повноти надходжень до обласного бюджету, Управлінням у грудні 2021 року було скеровано відповідного інформаційного листа задля вжиття заходів щодо відповідних суб'єктів господарювання, які засновані

Закарпатською обласною радою, до Наглядової ради Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради, Постійної комісії з регіонального розвитку, комунального майна та приватизації Закарпатської обласної ради та до Закарпатської обласної рада

Разом з тим від балансоутримувачів щоквартально нами отримуються звіти за формою, затвердженою Наглядовою радою Управління, які узагальнюються та аналізуються а також порівнюються із інформацією щодо фактичних надходжень від орендної плати на відповідні рахунки органів Державної казначейської служби України.

Загальна сума надходжень від оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, містобласті, яка перерахована до обласного бюджету за період 01.01.2021 по 31.12.2021 іншими установами та організаціями, окрім Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради, становить 768 762,69 гривні, тобто 17% відзагального обсягу перерахувань до обласного бюджету.

За узагальненими Управлінням відомостями із отриманих звітів балансоутримувачів станом на 31.12.2021 загальна заборгованість по орендній платі становить 403 288,44 гривні, а за результатами аналізу виписок Державної казначейської служби України заборгованість по перерахуванню до обласного бюджету частини коштів від отриманої орендної плати складає 156 220,54 гривень, в розрізі балансоутримувачів це:

Балансоутримувач	Заборгованість по оренді, грн	Заборгованість по сплаті в обласний бюджет, грн
КНП «Закарпатський обласний медичний центр психічного здоров'я та медицини залежностей» ЗОР	0	11 469,30
КЗ «Закарпатський обласний краєзнавчий музей імені Тиводара Легоцького» ЗОР	359 779,28	0
КЗ «Закарпатський музей народної архітектури та побуту» ЗОР	40 688,40	0
КЗ «Закарпатський академічний обласний український музично-драматичний театр імені братів Юрія-Августина та Євгена Шерегіїв» ЗОР	0	29 607,01
КЗ «Міжгірський медичний фаховий коледж»	2 820,76	2809,54
ЗОКП «Міжнародний аеропорт Ужгород»	0	112 334,69
Разом	403 288,44	156 220,54

Також у зв'язку з карантинними заходами за договорами оренди, укладеними балансоутримувачами, відповідно до наданої останніми інформації, ними недоотримано орендної плати на суму 10 785,03 гривень, а отже обласним бюджетом недоотримано коштів від оренди на суму 5 392,53

гривні.

В цілому передача в строкове платне користування майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області проводиться виключно у порядку, встановленому чинним законодавством. Закон передбачає прозорість оренди державного та комунального майна, що передбачає доступність інформації, щодо усіх потенційних об'єктів оренди. Прослідкувати за оголошеними Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради (надалі - Управління) аукціонами (лотами) можна в електронній торговій системі Прозорро.Продажі, а також відповідна інформація розміщується на сторінці соціальної мережі Фейсбук за посиланням: <https://fb.com/usvtgzk> та на офіційному веб-сайті Управління за посиланням: <http://usvth.uz.ua/>.

Принагідно зазначаємо, що Комунальною установою Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради здійснюються заходи в частині ефективного використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, встановлення справедливої балансової вартості на рівні ринкових цін, перевірки цільового використання майна та об'єктів, які можуть бути додатково вивільнені з метою подальшої передачі в комерційну оренду.

Разом з тим передбачається внесення змін до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженої рішенням обласної ради від 16.03.2006 №724 (зі змінами та доповненнями) в частині встановлення орендних ставок для органів державної влади та інших бюджетних установ, оскільки відповідно до чинного законодавства отримання орендної плати є однією з основних підвалин інституту орендних відносин в Україні, яка узгоджується з інтересом власника майна, що передається в оренду, оскільки такий власник, в свою чергу, позбавляється можливості отримання вигоди від корисних властивостей речі, тобто можливості користування нею, що є однією із складових змісту права власності.

Враховуючи те, що 85% площі майна спільної комунальної власності Закарпатської області складають такі, що орендується органами державної влади та іншими бюджетними установами за 1 гривню на рік, у разі прийняття рішення щодо внесення відповідних змін до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженої рішенням обласної ради від 16.03.2006 №724 (зі змінами та доповненнями), дозволить збільшити надходження від орендної плати.

В.о. начальника управління



Євген МІШКО