

ЗВІТ
про результати діяльності Комунальної установи
«Управління спільною власністю територіальних громад»
Закарпатської обласної ради
за 2022 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, 2020 та 2021 роки можна ознайомитися на сайті <http://usvth.uz.ua/> в розділі «Для громадськості».

I. Фінансово-господарська діяльність

У 2022 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 2022 рік було передбачено такі бюджетні призначення:

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

- за загальним фондом у сумі 16 655 300 гривень, з них: на оплату праці – 8 000 000,00 гривень; на нарахування на оплату праці – 1 747 000,00 гривень; на придбання матеріалів та утримання об'єктів в належному стані – 6 240 700,00 гривень; на оплату інших послуг (податок за забруднення навколишнього середовища та судові збори) – 24 000,00 гривень; видатки на відрядження – 15 000 гривень; на оплату комунальних послуг та енергоносіїв – 626 600,00 гривень;

- за спеціальним фондом за рахунок власних надходжень на загальну суму 24 520 047,46 гривень, з них: за рахунок залишку коштів на рахунках, який склався станом на 01.01.2022 – 1 508 516,28 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 – 20 911 531,18 гривень.

- за спеціальним фондом для виконання робіт з капітального ремонту в сумі 12 268 000,00 по об'єктах: «Капітальний ремонт з влаштуванням зовнішнього ліфта будівлі літ."А" Комунального некомерційного підприємства "Обласний госпіталь ветеранів війни" Закарпатської обласної ради за адресою: Закарпатська область, м.Ужгород, вул.Толстого,13», «Капітальний ремонт споруди (сховища) за адресою: м. Ужгород, вул. Коцюбинського, буд.2а», «Капітальний ремонт гуртожитку літ. Г за адресою: вул. Собранецька, 145 в м. Ужгород».

2) за КПКВК 0127693 «Інші заходи пов'язані з економічною діяльністю»:

- за загальним фондом у сумі 20 000,00 гривень;

3) за КПКВК 0128723 «Заходи із запобігання та ліквідації наслідків надзвичайної ситуації у будівлі закладу культури, мистецтва за рахунок коштів резервного фонду місцевого бюджету»:

- за загальним фондом у сумі 1 274 714,00 гривень для проведення невідкладних аварійних робіт даху будівлі літери А Закарпатського краєзнавчого музею, що знаходиться за адресою: м. Ужгород, вул. Капітульна, 33;

4) за КПКВК 0123230 «Видатки, пов'язані з наданням підтримки внутрішньо переміщеним та/або евакуйованим особам у зв'язку з введенням воєнного стану»:

- за загальним фондом у сумі 2 655 500,00 гривень для фінансування робіт по об'єктах: «Благоустрій території для розміщення тимчасового житла для розміщення внутрішньо переміщених та/або евакуйованих осіб за адресою: м.Свалява, вул.Шевченка 30А» та «Благоустрій території для розміщення тимчасового житла для ВПО на території ДПТНЗ "МПАЛ ім.М.Данканича" за адресою: м.Мукачево, вул. Береста Олексія 32 Б»;

- за спеціальним фондом у сумі 7 045 780,00 гривень для фінансування робіт по об'єктах: «Капітальний ремонт внутрішніх мереж водопостачання, водовідведення та електропостачання (частковий) гуртожитку Комунального закладу вищої освіти «Академії культури і мистецтв» Закарпатської обласної ради по вул.Минайська 38/80 в м.Ужгород для розміщення внутрішньо переміщених та/або евакуйованих осіб» та «Капітальний ремонт системи опалення (частковий) гуртожитку Комунального закладу вищої освіти «Академії культури і мистецтв» Закарпатської обласної ради по вул.Минайська 38/80 в м.Ужгород для розміщення внутрішньо переміщених та/або евакуйованих осіб в загальному обсязі фінансування».

5) за КПКВК 0128240 «Заходи та роботи з територіальної оборони»:

- за спеціальним фондом у сумі 27 982 743,53 гривень для проведення реконструкції та капітального ремонту будівель цілісного майнового комплексу Закарпатського обласного військового комісаріату за адресою: м. Ужгород, вул. Бородіна, 22;

6) 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».

7) за КПКВК 0128230 «Інші заходи громадського порядку та безпеки»:

- за спеціальним фондом у сумі 11 000 000,00 гривень для фінансування робіт по об'єкту «Реконструкція частини майнового комплексу літ. А', А'' під адміністративні та підсобні приміщення за адресою: м.Ужгород, вул.

Для здійснення касових видатків та з метою виконання завдань, покладених на Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради, протягом 2022 року було укладено 213 господарських договорів з підприємствами, установами, організаціями та фізичними особами-підприємцями.

Станом на 31.12.2022 **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 **674 947,68** гривень, що на 23 відсотки менше ніж у 2021 році;
- на оплату послуг та робіт спрямовано кошти у сумі **6 766 177,42** 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, на утримання партеру площі Народна, 4, а також не відшкодованих орендарями у встановленому порядку витрачено **406 520,46** гривень;
- на оплату за вивіз твердих побутових відходів та придбання пального для дизельгенератора – **303 765,18** гривень;
- видатки на оплату судових зборів – **32 429,54** гривень.

Видатки на оплату послуг та робіт Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради в сумі **6 766 177,42** гривень поділяються на видатки за напрямками використання бюджетних коштів наведеними в таблиці нижче:

№ з/п	Напрями використання бюджетних коштів	Касові видатки,грн.
1	Здійснення діяльності щодо проведення грошової оцінки майна, оформлення прав власності на майно спільної власності територіальних громад Закарпатської області та виготовлення технічних паспортів на об'єкти	310 999,00
2	Здійснення діяльності щодо оформлення права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області на земельні ділянки	94 939,98
3	Здійснення витрат пов'язаних з утриманням майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області (поточний ремонт аварійних приміщень за адресою м.Ужгород, вул.Гойди,8, обслуговування ліфтів, охорона, аварійні ремонти тепломережі, ремонти системи пожежогасіння, перезарядка вогнегасників, встановлення системи відеоспостереження за адресою:пл.Народна,4,послуги з поточного ремонту та обслуговування котелень, фонтану, дератизація та дезінфекція, тощо)	2 433 893,44
4	Обсяг видатків на заходи з протипожежної безпеки та охорони адмінбудинку (пл.Народна,4) відповідно до Програми фінансової підтримки комунально-експлуатаційного, автотранспортного господарств обласної ради і облдержадміністрації	2 960 000,00
5	Підвищення заходів безпеки. Послуги з монтажу системи відеоспостереження та охорони з контролем доступу об'єкту за адресою: м.Ужгород, вул.Капітульна, 33	599 997,00
6	Здійснення витрат пов'язаних з утриманням Комунальної установи "Управління спільної власності територіальних громад" Закарпатської обласної ради (за послуги з ремонту оргтехніки та заправки картриджів, послуги з супроводження програм та вебсайту, послуги з ремонту автомобіля, плата за інтернет та телекомунікаційні послуги, послуги з доставки кореспонденції, тощо)	282 587,34
7	Послуги з монтажу кондиціонерів за адресою: м. Ужгород, вул. Л.Толстого, 13	366 348,00
	Разом:	6 766 177,42

Станом на 31.12.2022 касові видатки з благоустрою, капітальні видатки та невідкладні аварійні роботи за укладеними договорами Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради по загальному та спеціальному фондах складають 43 854 079,57 гривень та в розрізі об'єктів наведені в додатку 1 до звіту.

Для забезпечення потреб Управління на 2022 рік за період з січня 2022 року по грудень 2022 року проведено 5 процедур відкритих торгів загальною очікуваною вартістю 4 239 695,00 гривень. За результатами таких процедур укладено відповідні договори на загальну суму 4 111 867,00 гривень. Таким чином загальна економія коштів склала 126 487,00 гривень або 3,0%. В тому числі:

- проведено відкриті торги щодо закупівлі робіт по об'єкту: «Капітальний ремонт з влаштуванням зовнішнього ліфта будівлі літ. "А" Комунального некомерційного підприємства "Обласний госпіталь ветеранів війни" Закарпатської обласної ради за адресою: Закарпатська область, м. Ужгород, вул. Толстого, 13» очікуваною вартістю 2 102 579 гривень, а сума фактично укладеного договору за результатами аукціону склала 2 083 074 гривень, що на 19 505,00 гривень або на 0,93% менше очікуваної вартості;

- проведено відкриті торги щодо закупівлі послуг: «Послуги з монтажу систем відеоспостереження та охорони з контролем доступу» по об'єкту, розташованому за адресою: м. Ужгород, вул. Капітульна, 33;

- проведено відкриті торги щодо закупівлі послуг: «Поточний ремонт аварійних приміщень другого поверху будівлі літери «А» по вул. Гойди, 8 у м. Ужгород»;

- проведено відкриті торги щодо закупівлі послуг: «Послуги з монтажу кондиціонерів» по об'єкту, розташованому за адресою: м. Ужгород, вул. Толстого, 13.

При цьому, починаючи з 28.02.2022 публічні закупівлі товарів, робіт і послуг проводилися відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 №169, відповідно до якої оборонні та публічні закупівлі товарів, робіт і послуг здійснюються без застосування процедур закупівель та спрощених закупівель, визначених Законами України «Про публічні закупівлі» та «Про оборонні закупівлі».

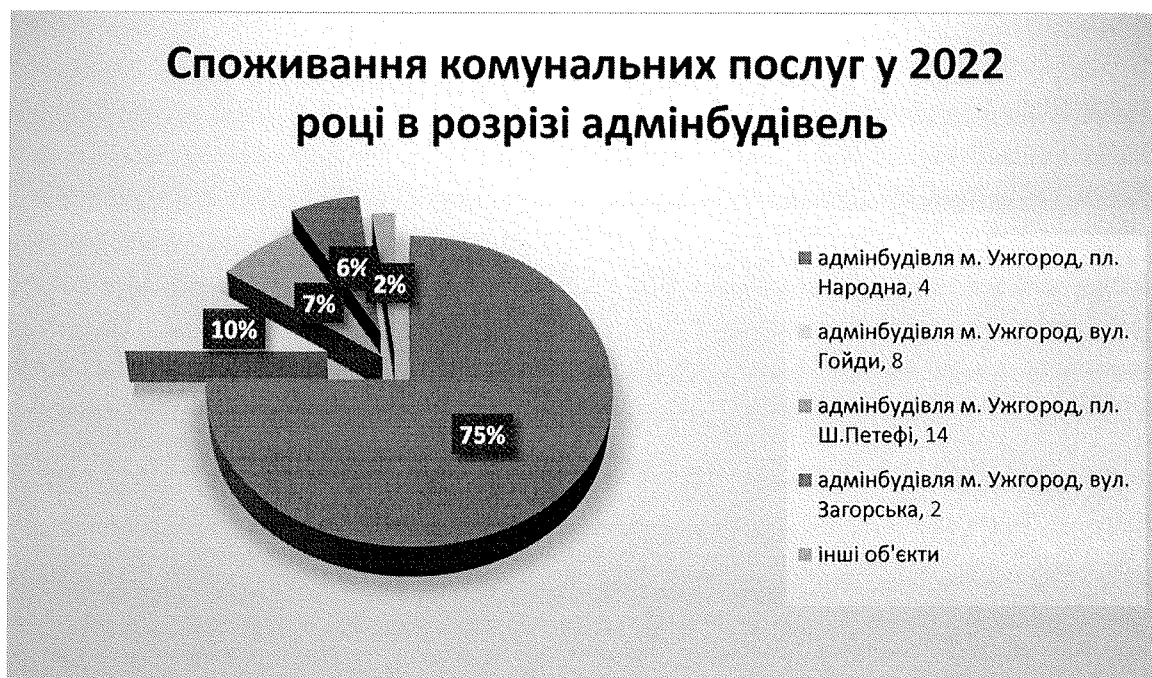
Також постановою Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2022 року №1178 затверджено Особливості здійснення публічних закупівель товарів, робіт і послуг для замовників, передбачених Законом України «Про публічні закупівлі», на період дії правового режиму воєнного стану в Україні та протягом 90 днів з дня його припинення або скасування.

Відповідно до пункту 10 Особливостей замовники, у тому числі централізовані закупівельні організації, здійснюють закупівлі товарів і послуг (крім послуг з поточного ремонту), предмет закупівлі яких визначається відповідно до пункту 3 розділу II Порядку визначення предмета закупівлі, затвердженого наказом Мінекономіки від 15 квітня 2020 р. № 708, вартість яких становить або перевищує 100 тис. гривень, послуг з поточного ремонту, вартість яких становить або перевищує 200 тис. гривень, робіт, вартість яких становить або перевищує 1,5 млн гривень, шляхом застосування відкритих торгів у порядку, визначеному Особливостями.

Споживання комунальних послуг та енергоносіїв за 2022 рік по шести адміністративних будівлях у місті Ужгороді та с.Березники Хустського району, які обслуговуються Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради, склало 10 265 103,29 гривень, а саме:

- оплата за водопостачання та водовідведення – 525 492,15 гривень у грошовому еквіваленті та 9 852 куб.м. у натуральному виразі;
- за електроенергію – 3 610 669,68 гривень у грошовому еквіваленті та 629 946 кВт-год у натуральному виразі;
- за спожитий природний газ – 6 128 941,46 гривень та 314 155 куб.м. у натуральному виразі відповідно.

Споживання комунальних послуг у 2022 році в розрізі адмінбудівель відображено на діаграмі нижче.



Враховуючи вільний ринок електроенергії та природного газу, зростання вартості спожитих комунальних послуг в порівнянні з 2021 роком складає 49 відсотків.

За рахунок коштів, які надійшли від орендарів як відшкодування витрат на утримання нерухомого майна та сплачені комунальні послуги, станом на 31.12.2022 відновлено касові видатки Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради на загальну суму 9 802 588,54 гривень, тобто 98,9% від загальної суми витрат на енергоносії. Загалом за 2022 рік орендарям було направлено 4 718 рахунків і відповідні акти прийому-передачі наданих послуг з відшкодування витрат на утримання нерухомого майна і прибудинкової території та 44 рахунки і відповідні акти 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 31.12.2022 Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради касові видатки з оплати праці по загальному фонду склали 8 000 000,00 гривень. На оплату праці працівників обслуговуючого персоналу Управління по спеціальному фонду на 2022 рік було затверджено видатки в розмірі 5 356 140,04 гривень, з них за рахунок коштів, отриманих від орендарів, компенсовано 4 964 307,81 гривень, тобто 92,6%.

Середня заробітна плата працівників Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради за 2022 рік склала 16 130,60 гривень, при цьому середня заробітна плата працівників, які виконують адміністративно-управлінські функції – 23 859,52 гривень, а працівників з обслуговування – 9 703,15 гривень.

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 4 об'єктів нерухомого майна за кодом доходів бюджету 25010200 «Надходження бюджетних установ від додаткової господарської діяльності».

Загальна вартість майна, відображеного в бухгалтерському обліку у 2022 році на підставі протоколів інвентаризаційної комісії складає 20 911 531,16 гривень.

За результатами роботи комісії, утвореної відповідно до розпорядження Кабінету міністрів України від 21.04.2021 №360-р "Про передачу цілісних майнових комплексів державних закладів професійної (професійно-технічної) освіти у власність громади м. Києва та у спільну власність територіальних громад Закарпатської області" зі змінами на баланс Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради передано 35 об'єктів нерухомого майна вартістю 114 860 734,86 гривень. Також від балансоутримувачів за 2022 рік було передано на баланс Управління 13 об'єктів нерухомого майна та 35 об'єктів рухомого майна.

У серпні 2022 року введено в експлуатацію будівлю після реконструкції по об'єкту «Реконструкція корпусу 1 санаторію «Малютко» під лікувально-діагностичне відділення по вул. Головна, буд. 1 в с. Оноківці Ужгородського району» вартістю 10169282,01 гривень та передано в користування Комунальному некомерційному підприємству «Закарпатський обласний дитячий санаторій «Малютко» Закарпатської обласної ради».

Загальна (переоцінена) залишкова вартість основних засобів, що обліковуються на балансі Управління, станом на 31.12.2022 складає 5 538 721 790,31 гривень, а саме:

- субрахунок 1011 «Земельні ділянки» - 42 852 537,00 гривень,
- субрахунок 1013 «Будівлі, споруди та передавальні пристрої» - 5 873 590 626, 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 01.01.2022 по 31.12.2022 проведено дооцінку (приведення до ринкової вартості) 4 будівель та споруд відповідно до виготовлених експертних звітів на суму 40 248 894,00 гривень.

Згідно фінансових даних Управління та постачальників комунальних послуг кредиторська заборгованість за спожиті енергоносії станом на 31.12.2022 – відсутня.

Дебіторська заборгованість в порівнянні з початком 2022 року за товари, роботи, послуги перед Управлінням станом на 01.01.2023 року складає збільшилась на 6 927 218,44 гривень, що складає 71 відсоток загальної дебіторської заборгованості. Основним показником, що вплинув на зростання дебіторської заборгованості в сумі 6 429 165,64 гривень є зобов'язання за розрахунками з бюджетом, а саме: сума податкового кредиту наступного звітного (податкового) періоду. В розрізі складових збільшення дебіторської заборгованості за товари, роботи і послуги виглядає наступним чином:

- дебіторська заборгованість за доходами в порівнянні з початком року зросла на 498 060,57 гривень, що складає близько 30 відсотків від загальної суми заборгованості на початок 2022 року. Основним показником, що вплинув на дебіторську заборгованість є несвоечасна сплата орендної плати та не відшкодування орендарями спожитих комунальних послуг;

- дебіторська заборгованість за видатками зменшилася на 7,00 гривень - 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 в порівнянні з початком 2022 року збільшилась на 753 791 гривень, що складає 82 відсотки загальної кредиторської заборгованості. В тому числі в розрізі статей поточних зобов'язань балансу:

- кредиторська заборгованість за доходами збільшилася в порівнянні з початком року на 222,3 відсотки, що складає 378 223 гривень, а саме: орендна плата сплачена орендарями майна, що належить до спільної власності

територіальних громад та підлягає зарахуванню за майбутні розрахункові періоди виключно на час дії правового режиму воєнного стану згідно рішення Закарпатської обласної ради від 19.05.2022 № 595 "Про тимчасові заходи з підтримки суб'єктів господарювання на території Закарпатської області в умовах дії правового режиму воєнного стану;

-кредиторська заборгованість за видатками по загальному та спеціальному фондах зросла на 100 відсотків та складає 209 979,98 гривень (заборгованість перед постачальниками послуг за придбання картриджів, тонерів, послуги з проведення оцінки державного майна та виготовлення технічної документації з землеустрою, послуги з технічної інвентаризації та виготовлення технічних паспортів об'єктів нерухомого майна, послуги з технічного та авторського нагляду по об'єктах капітального ремонту, добровільне виконання рішень суду.

Кредиторська заборгованість за видатками утворилася у зв'язку з проведенням органами Казначейства платежів за дорученнями клієнтів з урахуванням ресурсної забезпеченості єдиного казначейського рахунка.

Всі рахунки Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради відкриті в органах казначейства. Залишок коштів на рахунку станом на 01.01.2023 року за коштами спеціального фонду бюджету, отриманих як плата за послуги бюджетних установ складає 4 528 603,03 гривень.

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.

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 2022 рік по місцевому бюджету (КВК-01), що складається з наступних частин (див.додаток 2):

Фінансова звітність:

1. Додаток 1. Баланс на 01 січня 2023 року (форма №1-дс).
2. Додаток 2. Звіт про фінансові результати за 2022 рік (форма №2-дс).
3. Додаток 3. Звіт про рух грошових коштів за 2022 рік (форма №3-дс).
4. Додаток 4. Звіт про власний капітал за 2022 рік (форма №4-дс).

5. Примітки до річної фінансової звітності за 2022 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 «Інша заходи пов'язані з економічною діяльністю» (форма №2м).

3. Додаток 1. Звіт про надходження та використання коштів загального фонду КПКВК 0128723 «Заходи із запобігання та ліквідації наслідків надзвичайної ситуації у будівлі закладу культури, мистецтва за рахунок коштів резервного фонду місцевого бюджету» (форма №2м).

4. Додаток 1. Звіт про надходження та використання коштів загального фонду КПКВК 0123230 «Видатки, пов'язані з наданням підтримки внутрішньо переміщеним та/або евакуйованим особам у зв'язку з введенням воєнного стану» (форма №2м).

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

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

7. Додаток 4. Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду КПКВК 0128240 «Заходи та роботи з територіальної оборони» (форма №4-3м).

8. Додаток 4. Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду КПКВК 0123230 «Видатки, пов'язані з наданням підтримки внутрішньо переміщеним та/або евакуйованим особам у зв'язку з введенням воєнного стану» (форма №4-3м).

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

10. Додаток 4. Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду КПКВК 0128230 «Інші заходи громадського порядку та безпеки» (форма №4-3м).

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

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

13. Додаток 7. Звіт про заборгованість за бюджетними коштами КПКВК 0128240 «Заходи та роботи з територіальної оборони» (форма №7м) за коштами спеціального фонду.

14. Додаток 10. Пояснювальна записка

15. Додаток 16. Довідка про причини виникнення простроченої кредиторської заборгованості загального фонду" (додаток 16)

16. 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 4. Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду КПКВ 0127321 «Будівництво освітніх установ та закладів » (форма №4-3м);
- Додаток 4. Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду КПКВ 0127322«Будівництво медичних установ та закладів » (форма №4-3м);
- Додаток 4. Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду КПКВ 0127325 «Будівництво споруд, установ та закладів фізичної культури і спорту » (форма №4-3м);
- Додаток 7 КПКВ 0127322 «Будівництво медичних установ та закладів»за спеціальним фондом;
- Додаток 7 КПКВ 0127693 «Інша заходи пов'язані з економічною діяльністю»за загальним фондом;
- Додаток 7 КПКВ 0127321 «Будівництво освітніх установ та закладів» за спеціальним фондом;
- Додаток 7 КПКВ 0127363 «Виконання інвестиційних проектів в рамках здійснення заходів щодо соціально-економічного розвитку окремих територій »за спеціальним фондом;
- Додаток 7 КПКВ 0127325 «Будівництво споруд, установ та закладів фізичної культури і спорту» за спеціальним фондом;
- Додаток 7 КПКВ 0123230 «Видатки, пов'язані з наданням підтримки внутрішньо переміщеним та/або евакуйованим особам у зв'язку з введенням воєнного стану» за спеціальним фондом;
- Додаток 7 КПКВ 0123230 «Видатки, пов'язані з наданням підтримки внутрішньо переміщеним та/або евакуйованим особам у зв'язку з введенням воєнного стану» за загальним фондом;
- Додаток 7 КПКВ 0128230 «Інші заходи громадського порядку та безпеки» за спеціальним фондом;
- Додаток 7 КПКВ 0128723 «Заходи із запобігання та ліквідації наслідків надзвичайної ситуації у будівлі закладу культури, мистецтва за рахунок коштів резервного фонду місцевого бюджету » за загальним фондом;
- 8,12,13,14,15,17,19

II. Документально-правова та організаційно-технічна діяльність

На 2022 рік рішенням Закарпатської обласної ради від 23.12.2021 № 634 «Про структуру і чисельність, штатний розпис Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради на 2022 рік» затверджено структуру Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради в кількості 84 штатних одиниць та 7 самостійних структурних підрозділів. Рішенням Закарпатської обласної ради «Про внесення змін до рішення обласної ради від 23.12.2021 № 534 «Про структуру і чисельність, штатний розпис Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради на 2022 рік» кількість штатних одиниць Управління збільшено до 85.

Фактична облікова чисельність працівників Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради станом на 31.12.2022 склала 73 штатних одиниці. Крім того, за 2022 рік було укладено 21 трудовий договір, 42 додаткових договори про продовження раніше укладених договорів з окремими працівниками та 2 цивільно-правові угоди.

За 2022 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:

- 66 наказів 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;
- 57 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;
- 165 наказів про надання відпусток працівникам Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради, чим забезпечено реалізацію їх права на відпочинок;
- 11 наказів про відрядження працівників Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради;
- 10 наказів з адміністративно-господарських питань.

У 2022 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 135 вогнегасників на суму 30562.67 гривень;

- повторно надіслано перелік вимог з дотримання протипожежних заходів всім орендарям;
- проведено техобслуговування ліфтів на суму 93217 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.

Постійно оновлюється 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 2022 року Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради опрацьовано 1816 вхідних документів від органів державної влади та місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, фізичних осіб, та, відповідно, надіслано 3330 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 2022 році подано на розгляд керівництва 110 службових, доповідних записок, актів обстеження тощо.

Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради вжито ряд претензійно-позовних заходів, спрямованих на повернення суми дебіторської 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 та 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).

Протягом 2022 року завдяки організації процесуального представництва Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради здійснено захист спільних майнових прав та інтересів територіальних громад сіл, селищ міст області на загальну суму **1 896 668, 25 грн**, з яких **369 695, 58 грн** – сума майнових вимог за позовами до

Управління, у задоволенні яких було відмовлено судом або згода щодо зменшення яких була досягнута між сторонами шляхом укладення мирової угоди, а **1 526 992, 67 грн** – сума майнових вимог за позовами Управління, рішення щодо задоволення яких набрало законної сили у 2022 році. У зв'язку з примусовим або добровільним виконанням боржниками судових рішень у 2022 році Управлінням було отримано кошти у сумі **1 177 297, 17 грн**.

Окрім наведеного, у звітному періоді Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради у судовому порядку отримано суму коштів в якості відшкодування вартості будівель, що були зруйновані внаслідок неправомірних дій орендаря у справі №907/900/20. Не зважаючи на те, що експертна вартість завданої матеріальної шкоди оцінена у розмірі **299 530, 78 грн**, за результатами судового розгляду Управління відновило порушені майнові права територіальних громад Закарпатської області у сумі, що дорівнює **402 521, 12** гривень.

Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради в межах повноважень щодо здійснення контролю за надходженнями від користування майном спільної власності територіальних громад Закарпатської обласної ради стягнуто заборгованість з орендної плати у розмірі **304 678, 71 грн**, внаслідок прийняття Господарським судом рішення у справі № 907/32/21 за спільним позовом Управління та Комунального закладу «Закарпатський обласний краєзнавчий музей імені Тиводара Легоцького» Закарпатської обласної ради. Також на стадії апеляційного провадження у вказаній справі між сторонами було укладено мирову угоду, за змістом якої орендар зобов'язався сплатити суму вказаної заборгованості та погодився на збільшення раніше встановленого розміру орендної плати з врахуванням дійсної ринкової вартості нерухомого майна та норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Укладення мирової угоди у справі №907/32/21 водночас дозволило захистити права Комунального закладу «Закарпатський обласний краєзнавчий музей імені Тиводара Легоцького» Закарпатської обласної ради як закладу культури, заснованого на майні, що належить до спільної власності територіальних громад області, та як відповідального за збереження пам'ятки культури національного значення користувача такого майна, а саме - Ужгородського замку-фортеці XIII-XIV ст., зокрема шляхом зміни умов договору оренди із врахуванням нововстановлених норм чинного законодавства, що дозволяє Управлінню та Музею в майбутньому мати більш широке коло юридичних методів захисту майнових прав територіальних громад Закарпатської області від потенційних посягань.

У 2022 році Комунальною установою вкотре відстояно законність та правомірність рішення Закарпатської обласної рад від 30.11.2017 №985 «Про врегулювання окремих питань щодо управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області», яким, з-поміж іншого, Комунальній установі «Управління спільної власності територіальних громад» Закарпатської обласної ради делеговано повноваження органу, уповноваженого управляти майном спільної власності територіальних громад

області в порядку та в межах, визначених рішеннями ради.

Так, у справі №910/609/22 за позовом Фізичної особи-підприємця Кадар Оксани Василівни до Закарпатської обласної ради, Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради, Державного підприємства «Прозорро.Продажі», Приватного підприємства «Навіта» та Товариства з обмеженою відповідальністю «Закупки.Пром.Уа» про визнання недійсним рішень Закарпатської обласної ради, визнання недійсними результатів електронного аукціону, позивач посилався як на підстави своїх позовних вимог відсутність у Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради необхідних владно-розпорядчих повноважень щодо розпорядження об'єктами, які належать до комунальної власності області, а також суперечність рішень обласної ради, що стосуються управління такими об'єктами, нормам чинного законодавства. Утім, вказані підстави були зазначені позивачем поза контекстом наявності у обласних рад виключних повноважень власника щодо об'єктів, які перебувають у спільній власності територіальних громад в межах відповідних областей в Україні, та, як наслідок не були прийняті до уваги судом.

У зв'язку із запровадженням від 24.02.2022 року воєнного стану діяльність на території України ряду підприємств, установ та організацій комунальної та державної форми власності, які забезпечували виконання основних функцій держави або підтримку її економіки була зупинена. Вказані обставини зумовили необхідність прийняття ряду організаційно-управлінських рішень задля забезпечення гнучкості та оперативності у розпорядженні майном спільної власності територіальних громад, зокрема, з огляду на зростаючі потреби у використанні такого майна для розміщення внутрішньо переміщених осіб, а також окремих юридичних осіб, господарська діяльність яких є значимою для обороноздатності держави.

Так, Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради виступила автором рішень Закарпатської обласної ради від 19.05.2022 № 595 «Про тимчасові заходи з підтримки суб'єктів господарювання на території Закарпатської області в умовах дії правового режиму воєнного стану», від 19.05.2022 № 596 «Про тимчасові заходи управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області» та від 28.07.2022 № 657 «Про використання нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, розташованого за адресою: Ужгородський район, с. Сімер, вул. Будівельників, 8», які визначили підґрунтя для можливості отримання майна, що належить до комунальної власності області, окремими суб'єктами у користування за спрощеною процедурою та надання чинним користувачам фінансових та інших пільг за чинними договорами оренди.

Рішенням Закарпатської обласної ради № 596 від 19.05.2022 визначено ряд тимчасових організаційно-правових заходів щодо розпоряджання майном комунальної власності області, спрямованих на забезпечення тимчасового розміщення органів державної влади, органів місцевого самоврядування,

підприємств, установ, організацій комунальної та державної форми власності, які внаслідок проведення бойових дій та після введення воєнного стану були змушені залишити постійне місцезнаходження, та громадських об'єднань для здійснення волонтерської діяльності.

Цим рішенням зобов'язано Комунальну установу «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради здійснювати організаційно-правові заходи, спрямовані на забезпечення виконання розпоряджень голови Закарпатської обласної ради, а також встановлено, що в період дії воєнного стану Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради продовжує здійснювати повноваження, передбачені рішеннями Закарпатської обласної ради та Положенням про Комунальну установу «Управління спільної власності територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

Згідно розпорядження Закарпатської обласної військової адміністрації від 16.03.2022 №51 «Про перелік органів, що залучаються до здійснення заходів правового режиму воєнного стану» Комунальну установу «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради (надалі - Управління) також внесено до відповідного переліку.

Управлінням як органом, уповноваженим управляти майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області та таким, що залучається до здійснення заходів правового режиму воєнного стану та на виконання рішення Закарпатської обласної ради від 19.05.2022 №596 (зі змінами та доповненнями згідно рішень від 28.07.2022 та від 15.12.2022), всі можливі ресурси були спрямовані на допомогу у здійсненні заходів з організації посиленої охорони та оборони важливих об'єктів національної економіки та об'єктів, що забезпечують життєдіяльність населення:

- забезпечення тимчасового розміщення органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств установ та організацій комунальної та державної форми власності, які внаслідок проведення бойових дій та після введення воєнного стану були змушені залишити постійне місцезнаходження, у межах об'єктів нерухомого майна, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, на період дії воєнного стану та на 90 календарних днів після його припинення;

- забезпечення тимчасового розміщення громадських об'єднань в межах об'єктів нерухомого майна, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, для здійснення 2 волонтерської діяльності на період дії воєнного стану та на 90 календарних днів після його припинення;

- передачі або вилучення майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, з оперативного управління або господарського відання.

Водночас, починаючи з березня і по серпень 2022 включно працівники Управління здійснювали координаційну діяльність на постійно діючих (цілодобових) телефонних лініях у частині надання інформації внутрішньо переміщеним особам про кількість місць та можливі місця розселення, щодо центрів видачі гуманітарної допомоги, видів допомог для ВПО, орієнтування на

місцевості та координація їх руху, правил перетину кордону, тощо. Окремо також забезпечувалося чергування на телефонній лінії для осіб з інвалідністю: надавалася інформація, крім наведеної вище, у частині скерування таких осіб до закладів медичного обслуговування, соціального забезпечення та можливостей отримання необхідного спеціального медичного забезпечення по місцю розселення.

Одним з найбільш релевантних напрямів діяльності Управління у 2022 році стала співучасть та посередництво у організації отримання територіальними громадами Закарпатської області міжнародної гуманітарної допомоги. В рамках міжнародної співпраці було укладено 9 договорів, предметом яких є надання благодійної допомоги у натуральній формі, зокрема, у вигляді виконання робіт з облаштування та ремонту окремих об'єктів нерухомого майна спільної власності територіальних громад для потреб внутрішньо переміщених осіб.

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

У 2022 році Управлінням продовжувалася 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 надавалися 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.

Станом на 31.12.2022 у Переліку об'єктів нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальної власності) Закарпатської області обліковується **221 (двісті двадцять один)** об'єкт нерухомого майна, відмінних від земельних ділянок.

Потягом 2022 року Перелік об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області доповнено **37 (тридцять семи)** об'єктами нерухомого майна, що відмінні від земельних ділянок, з яких:

- **2 (два)** об'єкти нерухомого майна, інформація про які була отримана шляхом відновлення втрачених відомостей про об'єкти нерухомого майна комунальної власності області (виявлені під час проведення оглядів майна підприємств, установ, організацій, заснованих на комунальній власності Закарпатської області), а саме: будівлі та споруди Базис спеціального медичного постачання, що розташовані за адресами: с. Великі Лази, вул. Виноградна, 3 та м. Свалява, вул. Гірська, 23а;

- **35 (тридцять п'ять)** об'єктів нерухомого майна, які були передані з державної власності у спільну власність територіальних громад, сіл, селищ, міст Закарпатської області у складі цілісних майнових комплексів професійно-технічних навчальних закладів відповідно до розпоряджень Кабінету Міністрів України від 17.10.2018 № 750-р, від 21.04.2021 №360-р (із змінами та доповненнями) та на виконання рішення Закарпатської обласної ради від 19.05.2022 №593.

З метою актуалізації інформації про об'єкти нерухомого майна, що перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області та на виконання рішення Закарпатської обласної ради від 26.09.2019 №1560 «Про оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна» зі змінами відповідно до рішення №1785 від 16.07.2020, рішення Закарпатської обласної ради №593 від 19.05.2022 протягом 2022 року вживалися заходи для забезпечення здійснення державної реєстрації шляхом внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (реєстр діє з 2013 року).

У період з 01.01.2022 по 31.12.2022 до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно внесені відомості про реєстрацію права власності щодо **29-ти** об'єктів нерухомого майна, відмінних від земельних ділянок (будівлі, споруди, приміщення та ін.).

Із **29 об'єктів** нерухомого майна, які були зареєстровані у 2022 році:

- **25 об'єктів** - об'єкти нерухомого майна, відмінні від земельних ділянок, які були передані з державної власності у спільну власність територіальних громад, сіл, селищ, міст Закарпатської області у складі цілісних майнових комплексів професійно-технічних навчальних закладів відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 21.04.2021 №360-р та на виконання рішення Закарпатської обласної ради від 19.05.2022 №593;

- **2 об'єкти** – об'єкти 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), а саме:

- а) будівлі та споруди (аеропорт), за адресою: м.Ужгород, вул.Собранецька, будинок 145;

б) будівлі Закарпатського центру туризму, краєзнавства екскурсій і спорту учнівської молоді, за адресою: місто Ужгород, вул. Висока, 8.

- **2 об'єкти** – об'єкти нерухомого майна, які прийняті у власність Закарпатської обласної ради, але щодо яких право власності зареєстроване вперше (первинна реєстрація), а саме :

а) громадський будинок з господарськими будівлями та спорудами, за адресою: місто Ужгород, вул. Волошина, 37,

б) громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами (користувачі - КУ «Мукачівський дитячий будинок -інтернат» Закарпатської обласної ради), за адресою: м.Мукачево, вул.Івана Франка, 53.

Призупинення роботи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ускладнило процес реєстрації права власності, проте не спричинило зменшення кількості зареєстрованих прав на об'єкти нерухомого майна у звітному періоді. Так, незважаючи на відсутність доступу до Реєстру протягом 4 місяців, кількість зареєстрованих об'єктів нерухомого майна, у порівнянні з 2021 роком, **зросла на 4%.**

Важливим напрямком роботи Управління у 2022 році був і залишається напрямок із забезпечення проведення державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна комунальної власності області, де право власності Закарпатської обласної ради виникає вперше. 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 уже фактично перебувають у власності Закарпатської обласної ради та використовуються підприємствами, установами, організаціями, проте відсутні не тільки документи, які б посвідчували зареєстроване право власності Закарпатської обласної ради, 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). 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.

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.

З цією метою протягом 2022 року було укладено 7 (сім) договорів з надання послуг з проведення технічної інвентаризації щодо 14 об'єктів нерухомого майна комунальної власності області, в результаті якої виготовлено 12 технічних паспортів, відомості про які внесені до ЄДСЕББ.

Також з метою визначення вартості майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (обласної комунальної власності) впродовж 2022 року було укладено 2 (два) договори з належно сертифікованими суб'єктами оціночної діяльності та за результатами проведення незалежної оцінки виготовлено звіти про оцінку 11 об'єктів нерухомого майна (в тому числі 4 оцінки згідно договорів, укладених у попередній період).

Протягом 2022 року на виконання рішень обласної ради було укладено **52 (п'ятдесят два)** договори про закріплення майна на праві оперативного управління без права балансоутримувача. Також протягом звітного року Управлінням здійснено виїзні перевірки на об'єкти 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.

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 для включення до складу відповідних комісій з огляду та приймання-передачі нерухомого майна від балансоутримувачів.

За результатами роботи комісій у 2022 році на баланс Управління спільної власності Закарпатської обласної ради від балансоутримувачів було прийнято **53 (п'ятдесят три)** об'єкти нерухомого майна, а саме:

№ з/п	Дата прийняття	Блансоутримувач	Адреса	Тип об'єкта
1	09.02.22	Комунальний заклад Закарпатський обласний палац дитячої та юнацької творчості «ПАДІЮН» Закарпатської обласної ради	м. Ужгород, Студентська набережна, 8	будівлі та споруди
2	23.03.22	відсутній	м. Берегово, вул. Хмельницького, 84	нежиле приміщення
3	23.03.22	відсутній	м. Іршава, вул. Федорова, 23	будівля насінневої інспекції
4	28.03.22	Комунальне некомерційне підприємство «Обласний дитячий туберкульозний санаторій «Чо вен» Закарпатської обласної ради	с. Березники, 1	нежитлова будівля
5	29.04.22	Державний архів Закарпатської області	м. Ужгород, вул. Капу- шанська, 145	вбудовані приміщення адмінбудинку
6	30.05.22	Хустська спеціальна школа I – III ступенів Закарпатської обласної ради	м. Хуст, вул. Карпатської Січі, 48	комплекс будівель Хустської спец. школи-інтернату для дітей із зниженим слухом

7	31.05.22	Ужгородське вище професійне училище торгівлі та технологій харчування	м. Ужгород, вул. Капушанська, 142	громадська будівля
8	31.05.22	Хустський професійний ліцей	м. Хуст, вул. Свободи, 1	навчальний корпус з господарськими будівлями та спорудами
9	31.05.22	Хустський професійний ліцей	м. Хуст, вул. Купара Карла, 9	навчальні та адмінкорпуси з господарськими будівлями та спорудами
10	31.05.22	Хустський професійний ліцей сфери послуг	м. Хуст, вул. Пушкіна, 11	навчальний корпус
11	31.05.22	Хустський професійний ліцей сфери послуг	м. Хуст, вул. Небесної Сотні, 1	виробничий корпус з господарськими будівлями
12	31.05.22	Хустський професійний ліцей сфери послуг	м. Хуст, вул. Пушкіна, 11а	будівля гуртожитку
13	31.05.22	Хустський професійний ліцей сфери послуг	м. Хуст, вул. Пушкіна, 11б	вбудовані приміщення захисної споруди
14	31.05.22	Міжгірський професійний ліцей	смт Міжгір'я, вул. Шевченка 18	комплекс нежитлових будівель
15	31.05.22	Міжгірський професійний ліцей	с. Річка, вул. без назви, 140	нежитлова будівля – склад
16	31.05.22	Міжгірський професійний ліцей	с. Річка, вул. без назви, 337	нежитлова будівля – ферма
17	31.05.22	Міжгірський професійний ліцей	с. Річка, вул. без назви, 338	нежитлова будівля – гараж
18	31.05.22	Вище професійне училище № 3	м. Мукачево, вул. Кооперативна, 2	громадський будинок з допоміжними будівлями та спорудами
19	31.05.22	Професійно-технічне училище № 33 смт Великий Березний	смт Великий Березний, вул. Короленка, 10	комплекс будівель та споруд
20	31.05.22	Державний професійно-технічний навчальний заклад «Мукачівський професійний аграрний ліцей імені Михайла Данканича»	м. Мукачево, вул. Береста Олексія, 32	комплекс будівель та споруд
21	31.05.22	Берегівський професійний ліцей сфери послуг	м. Берегово, вул. Бетлена, 1	комплекс будівель

22	31.05.22	Берегівський професійний ліцей сфери послуг	м. Берегове, вул. Мука-чівська, 39	комплекс будівель
23	31.05.22	Берегівський професійний ліцей сфери послуг	м. Берегове, вул. Лева, 11	гуртожиток
24	31.05.22	Свалявський професійний будівельний ліцей	м. Свалява, вул. Шевченка, 15а	громадсько-побутовий корпус
25	31.05.22	Свалявський професійний будівельний ліцей	м. Свалява, вул. Шевченка, 22а	навчальні корпуси та котельня
26	31.05.22	Свалявський професійний будівельний ліцей	м. Свалява, вул. Шевченка, 53	комплекс будівель
27	31.05.22	Свалявський професійний будівельний ліцей	м. Свалява, вул. Шевченка, 51	гуртожиток
28	31.05.22	Свалявський професійний будівельний ліцей	м. Свалява, вул. Шевченка, 30	гуртожиток
29	31.05.22	Свалявський професійний будівельний ліцей	м. Свалява, вул. Добро-вольців, 23	гуртожиток
30	31.05.22	Свалявський професійний будівельний ліцей	м. Свалява, вул. Шевченка, 32	житловий будинок
31	31.05.22	Свалявський професійний будівельний ліцей	м. Свалява, вул. Шевченка, 34	житловий будинок
32	31.05.22	Свалявський професійний будівельний ліцей	смт Воловець, вул. Карпатська, 3	комплекс будівель
33	31.05.22	Перечинський професійний ліцей	с. Сімер, вул. Будівельників, 8	громадські будівлі з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами
34	31.05.22	Державний професійно-технічний навчальний заклад «Білківський професійний аграрний ліцей»	с. Білки, вул. І.Франка, 220	комплекс (громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами)
35	31.05.22	Тячівський професійний ліцей Закарпатської області	м. Тячів, вул. Нересенська, 7	громадський будинок
36	31.05.22	Тячівський професійний ліцей Закарпатської області	м. Тячів, вул. Нересенська, 10	громадський будинок
37	31.05.22	Тячівський професійний ліцей Закарпатської області	м. Тячів, вул. Нересенська, 32	громадський будинок

38	31.05.22	Тячівський професійний ліцей Закарпатської області	м. Тячів, вул. Вайди, 3	гуртожиток
39	31.05.22	Тячівський професійний ліцей Закарпатської області	смт Тересва, вул. Народна, 102	нежиле приміщення
40	31.05.22	Тячівський професійний ліцей Закарпатської області	смт Тересва, вул. Народна, 102	нежиле приміщення
41	31.05.22	Тячівський професійний ліцей Закарпатської області	смт Тересва, вул. Народна, 107	громадський будинок
42	31.05.22	відсутній	м. Ужгород, Насипна, 46	будівлі
43	31.05.22	Комунальна установа «Вільшан ський дитячий будинок-інтернат» Закарпатської обласної ради	с. Вільшани, 10	комплекс
44	11.07.22	Комунальний заклад «Закар патський обласний художній музей ім.Й.Бокшая» Закарпатської обласної ради	м. Ужгород, пл. Жупанатська, 3	вбудовані приміщення літ.А
45	18.07.22	Комунальний заклад «Закарпатський музей народної архітектури та побуту» Закарпатської обласної ради	м. Ужгород, пл. Капітульна, 33а	адміністративна будівля після ре конструкції з над будовою манса рдного поверху
46	25.07.22	Спеціалізована дитячо-юнацька спортивна школа олімпійського резерву з футболу	м. Ужгород, вул. Підградська, 33	літ. А спортивного комплексу «Спартак»
47	01.08.22	Комунальна установа «Кому нальної установи «Мукачівський психоневрологічний інтернат №1» Закарпатської обласної ради	м. Мукачево, вул. Свято- Михайлівська, 37а	комплекс
48	10.10.22	Комунальний заклад «Хустський базовий медичний фаховий коледж» Закарпатської обласної ради	м. Хуст, вул. Львівська, 143	комплекс будівель (медичного коледжу)
50	20.10.22	Управління капітального будівництва Закарпатської обласної державної адміністрації	с. Кам'яниця, вул. Ужанська, 102	Невицький замок- фортеця XIV сто ліття (пам'ятка архітектури національного значення)
51	04.11.22	Закарпатське обласне комунальне підприємство «Міжнародний аеропорт Ужгород»	м. Ужгород, вул. Собранецька, 145	гуртожиток
52	26.12.22	Комунальне некомерційне підпри ємство «Закарпатський обласний дитячий санаторій «Малютко» Закарпатської обласної ради	с. Оноківці, вул. Головна, 1	комплекс
53	30.12.22	Відсутній	м. Ужгород, вул. Занько-вещької, 5	тенісні корти та доріжка із спецпокриттям

Протягом 2022 року комісією Управління було здійснено **59 (п'ятдесят дев'ять)** виїзних обстежень об'єктів нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, що перебувають в оперативному управлінні або господарському віданні, комунальних підприємств, установ, закладів. Спільно із представниками цих комунальних підприємств та установ, що 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.

У період з 01.01.22 по 31.12.22 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, та готувалися проекти рішень Закарпатської обласної ради на їх списання. Також здійснюється контроль за виконанням низки організаційно-правових заходів, пов'язаних із списанням майна відповідно до рішень Закарпатської обласної ради, якими виконання цієї функції покладено на Управління. Опрацьовано **18** пакетів документів та за результатом їх розгляду підготовлено 18 проектів рішень Закарпатської обласної ради щодо надання дозволу на списання основних засобів балансоутримувачами. За підготовленими проектами Закарпатською обласною радою прийняті відповідні рішення, а саме:

№ п/п	Назва установи / рішення	Рішення ЗОР (№, дата)
19.05.2022		
1	«Про надання згоди на списання транспортних засобів з балансу Закарпатського обласного комунального підприємства «Міжнародний аеропорт Ужгород» шляхом відчуження (продажу) відповідно до вимог чинного законодавства України»	№ 601, 19.05.22
2	«Про надання згоди на списання транспортних засобів з балансу Комунального некомерційного підприємства «Обласний заклад з надання психіатричної допомоги м. Берегова» Закарпатської обласної ради шляхом ліквідації відповідно до вимог чинного законодавства України»	№602, 19.05.22
3	Про надання згоди на списання рухомого майна з балансу Комунального некомерційного підприємства «Закарпатської обласної клінічної лікарні імені Андрія Новака» Закарпатської обласної ради шляхом ліквідації відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 603, 19.05.22
4	Про надання згоди на списання рухомого майна з балансу Комунального некомерційного підприємства «Закарпатська обласна станція переливання крові» Закарпатської обласної ради шляхом відчуження (продажу) відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 604, 19.05.22

5	Про надання згоди на списання рухомого майна з балансу Закарпатського обласного бюро судово-медичної експертизи шляхом ліквідації відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 605, 19.05.22
6	Про надання згоди на списання транспортного засобу з балансу Комунального закладу «Закарпатський академічний обласний український музично драматичний театр імені братів Юрія Августина та Євгена Шерегіїв» Закарпатської обласної ради шляхом ліквідації відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 606, 19.05.22
7	Про надання згоди на списання транспортного засобу з балансу Комунального закладу «Закарпатський академічний обласний український музично-драматичний театр імені братів Юрія-Августина та Євгена Шерегіїв» Закарпатської обласної ради шляхом відчуження (продажу) відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 607, 19.05.22
8	Про надання згоди на списання будівель з балансу Комунальної установи «Тур'я Реметівський психоневрологічний інтернат» Закарпатської обласної ради	№ 608, 19.05.22
9	Про надання згоди на списання рухомого майна з балансу Комунальної установи «Тур'я-Реметівський психоневрологічний інтернат» Закарпатської обласної ради шляхом його продажу (відчуження) відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 609, 19.05.22
10	Про надання згоди на списання рухомого майна з балансу Комунальної установи «Тур'я-Реметівський психоневрологічний інтернат» Закарпатської обласної ради шляхом ліквідації відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 610, 19.05.22
11	Про надання згоди на списання транспортного засобу з балансу Центру олімпійської підготовки Закарпатської області шляхом ліквідації відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 611, 19.05.22
12	Про надання згоди на списання транспортного засобу з балансу Закарпатського обласного центру соціальних служб шляхом відчуження (продажу) відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 612, 19.05.22
13	Про надання згоди на списання індивідуально визначеного рухомого майна з балансу Комунального некомерційного підприємства «Закарпатський протипухлинний центр» Закарпатської обласної ради	№ 613, 19.05.22
28.07.2022		
14	Про надання згоди на списання рухомого майна з балансу Комунального некомерційного підприємства «Закарпатська обласна клінічна лікарня імені Андрія Новака» Закарпатської обласної ради шляхом ліквідації відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 664, 28.07.22
15	Про скасування рішення обласної ради від 19.05.2022 № 612 «Про надання згоди на списання транспортного засобу з балансу Закарпатського обласного центру соціальних служб шляхом відчуження (продажу) відповідно до вимог чинного законодавства України» та передачу рухомого майна	№ 695, 03.11.22
16	Про надання згоди на списання будівлі з балансу Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради	№ 696, 03.11.22
17	Про надання згоди на списання транспортних засобів з балансу Комунального підприємства Закарпатської обласної ради «БУДКОМПЛЕКТТОРГ» шляхом ліквідації	№ 697, 03.11.22
18	Про надання згоди на списання рухомого майна з балансу Комунального некомерційного підприємства «Закарпатська обласна клінічна лікарня імені Андрія Новака» Закарпатської обласної ради шляхом ліквідації відповідно до вимог чинного законодавства України	№ 745, 15.12.22

Здійснюється постійний контроль за виконанням прийнятих Закарпатською обласною радою рішень та забезпечується надання відповідними балансоутримувачами звітів про їх виконання.

Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради як органом управління майном у 2022 році також проведено відповідну роботу з виготовлення Облікової картки та укладено Охоронний договір з Органом охорони – Департаментом культури Закарпатської обласної державної адміністрації пам'ятки архітектури місцевого значення «Адміністративний будинок» за адресою : м.Ужгород, пл. Народна, 4.

У 2022 році, у зв'язку із прийняттям Закону України «Про правовий режим воєнного стану», Указу Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 12.08.2022 № 573/2022, керуючись рішенням Закарпатської обласної ради від 19.05.2022 № 596 «Про тимчасові заходи управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області», враховуючи рекомендації постійної комісії обласної ради з питань регіонального розвитку, комунального майна та приватизації, Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради, як органом управління майном, опрацьовано **6 пакетів документів** і за результатом їх розгляду підготовлено 6 проектів рекомендацій постійної комісії обласної ради з питань регіонального розвитку, комунального майна та приватизації та розпоряджень Закарпатської обласної ради щодо тимчасового розміщення в нежитлових приміщеннях та будівлях, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області юридичних осіб, для здійснення визначеної їхнім статутом діяльності на період дії воєнного стану та на 90 календарних днів після його припинення, а саме:

1. Громадську організацію «Волонтери Закарпаття» (код ЄДРПОУ 42319433) в межах нежитлових приміщень першого поверху будівлі літери «АА» загальною площею 93,4 м², що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області та розташовані адресою: Закарпатська область, м. Ужгород, вул. Гойди, 8, для здійснення волонтерської діяльності.

2. Громадську організацію «Рух підтримки закарпатських військових - Ужгород» (код ЄДРПОУ 44782263) в межах нежитлових приміщень першого поверху будівлі літери «АА» загальною площею 124,7 м², що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області та розташовані адресою: Закарпатська область, м. Ужгород, вул. Гойди, 8, для здійснення волонтерської діяльності.

3. Міністерство у справах ветеранів України в межах нежитлового приміщення підвалу будівлі літери «А» загальною площею 9, 4 м², що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області та розташовані адресою: Закарпатська область, м.Ужгород, вул.Гойди, 8.

4. Громадську організацію «Фонд «Якість Життя» (код ЄДРПОУ 41274418) в межах частини першого поверху будівлі літ. «Б» загальною площею 799, 9 м², що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, розташованої за адресою: Закарпатська область, м. Ужгород, вул. Капушанська, 145, для здійснення волонтерської діяльності.

5. Військову частину 1467 (код ЄДРПОУ 14321794) в межах: частини приміщень в адмінбудівлі - столовій літери «П» загальною площею 89,8 м²; будівлі літери «Г» (гуртожиток) загальною площею 639, 7 м²; частини адмінбудівлі - столової літери «П» загальною площею 217, 7 м², що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області та розташовані за адресою: Закарпатська область, м. Ужгород, вул. Собранецька, 145 Б, для забезпечення функціонування 26-ї окремої авіаційної ескадрильї Державної прикордонної служби України.

6. Державне підприємство України «Міжнародний дитячий центр «Артек» (код ЄДРПОУ 16502790) в межах нежитлової будівлі загальною площею 12 002, 40 м², що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, розташованої за адресою: Закарпатська обл., Свалявський р-н, с. Березники, вул. Без назви, 1, для здійснення статутної діяльності.

Також Управлінням 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 здійснюється 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. Розглянуто **9 звернень** балансоутримувачів до Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради щодо проведення ремонтів та виконання будівельних робіт, а саме:

№ з/п	Дата, (вхідна реєстрація)	Назва балансоутримувача	Щодо надання дозволу	Примітки
1	07.06.22, № 47	балансоутримувач - Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради користувач - Домбоківська спеціальна школа I-II ступенів Закарпатської обласної ради	Дозвіл на проведення ремонту пожежної сигналізації в приміщеннях школи	Лист – погодження
2	22.06.22, № 151	балансоутримувач - Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради користувач - Хустська спеціальна школа I-III ступенів Закарпатської обласної ради	побілка та фарбування класних приміщень, фарбування огорожі та надвірних споруд, розміщених за адресою: м. Хуст, вул. Карпатська, 48	Лист – погодження
3	01.09.22, №538/01. 9-07	КНП «Обласний клінічний центр нейрохірургії та неврології» Закарпатської обласної ради від	проведення робіт з технологічного переоснащення (капітального ремонту) системи опалення з встанов	Лист – погодження

			ленням теплових насосів за адресою м. Ужгород, вул. Капушанська, 24,	
4	20.09.22, № 466	балансоутримувач - Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради користувач - КНП «Обласний заклад з надання психіатричної допомоги с.Вільшани» Закарпатської обласної ради	проведення поточного ремонту лікувального корпусу №3 за адресою: с. Вільшани, 225, Хустський район,	Лист – погодження
5	17.11.22, №756 та 17.11.22, №757	Комунальна установа «Тур'я-Реметівський психоневрологічний інтернат» Закарпатської обласної ради	на виконання робіт по ремонту електромережі та встановленню 8 кондиціонерів у приміщеннях закладу за адресою: м.Свалява, вул. Б.Хмельницького, 1,	Лист – погодження
6	18.11.22, №1178/0 1-12	КНП «Закарпатська обласна клінічна лікарня імені Андрія Новака» Закарпатської обласної ради	на проведення робіт з реконструкції системи постачання лікувального кисню корпусу «Б» Комунального некомерційного підприємства «Закарпатська обласна клінічна лікарня імені Андрія Новака» Закарпатської обласної ради за адресою: м.Ужгород вул. Капушанська, 22,	Лист – погодження
7	№ 932, 14.12.22	Головне управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у Закарпатській області	на проведення робіт по об'єкту «Капітальний ремонт покрівлі адмінбудівлі №ДПРЗ Головного управління ДСНС України у Закарпатській області, розташованого за адресою: м. Хуст, вул. Борканюка, 13»,	Лист – погодження
8	08.11.22, № 02- 06/1090	балансоутримувач - Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради користувач - Ставненська сільська рада	про надання дозволу на поточний ремонт та заміну вікон і дверей на об'єкті нерухомого майна за адресою: Ужгородський район, село Жорнава, 107	Лист – погодження
9	01.06.22 № 01- 02/45	Автотранспортного господарства Закарпатської ОДА	на проведення капітального та поточного ремонтів, а саме: покрівлі даху гаража,	Лист – погодження

			мийки, майстерні по ремонту автомобілів, установки камер відео нагляду, заміни входних дверей, електропроводки, дверей на майстерні, віконних рам на гаражі, каналізації, за адресою: м. Ужгород, вул. Срібляста, 1,	
--	--	--	--	--

Управлінням 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» 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.

Управлінням на виконання рішення Закарпатської обласної ради (по ПТУ 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).

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 будівлями та спорудами шляхом збору та перевірки відомостей про правовий статус цих земель, наявності земельно-технічної документації, кадастрових номерів, тощо.

З метою виконання рішення Закарпатської обласної ради від 20.05.2021 № 241 «Про оформлення права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (комунальної власності області) на землю» Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради надіслано до територіальних

органів місцевого самоврядування клопотання щодо надання дозволу на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність Закарпатської обласної ради.

Проведено підготовку 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 для послідувочої передачі цих земельних ділянок із власності інших територіальних громад у власність Закарпатської обласної ради або постійне користування комунальних підприємств, установ та закладів Закарпатської обласної ради, на яких розташовані об'єкти спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальної власності) Закарпатської області.

За результатом роботи у 2022 році було сформовано та здійснено державну реєстрацію в Державному земельному кадастрі 7 (семи) земельних ділянок, а також отримано рішення територіальних органів місцевого самоврядування щодо затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність Закарпатської обласної ради та оформлено право постійного користування Управління спільної власності на 3 (три) земельні ділянки.

Станом на 01.01.2023 право постійного користування/власності земельними ділянками оформлено під 106 (ста шести) об'єктами нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальної власності) Закарпатської області, що перебувають у постійному користуванні підприємств, закладів та установ Закарпатської обласної ради.

28 (двадцять вісім) об'єктів нерухомого майна зареєстровані як вбудовані приміщення, що згідно діючого законодавства України не передбачає виділення під ними земельної ділянки для обслуговування вбудованих приміщень.

Під 64 (шістдесят чотирма) 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. Робота буде проводитись у 2023 році.

Також у 2022 році, відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.10.2018 № 750-р «Про передачу цілісних майнових комплексів державних закладів професійної (професійно-технічної) освіти у спільну власність територіальних громад Закарпатської, Львівської та Тернопільської областей» з врахуванням змін внесених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.03.2022 № 214-р «Про внесення змін у додатки до розпоряджень Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2018 р. № 750 і від 21 квітня 2021 р. № 360», безоплатно з державної власності зі сфери управління Міністерства освіти і науки України у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, в особі Закарпатської обласної ради (код ЄДРПОУ - 25435963) було прийнято 30 земельних ділянок.

IV. Діяльність у сфері орендних відносин

У 2022 році Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради (надалі-Управління) здійснено нарахування орендної плати на суму 5 861 124,98

гривень (з ПДВ). Фактично отримано надходжень від оренди комунального майна області 5 718 766,88 гривень (з ПДВ), з яких:

- 2 940 000,00 гривень - кошти, перераховані в дохід обласного бюджету;
- 405 126,87 гривень - сума податку на додану вартість, що перерахована до місцевого бюджету;
- 2 373 640,01 гривень - кошти спеціального фонду, що залишилися в розпорядженні Управління, як балансоутримувача майна.

Водночас за 2022 рік нараховано податкового зобов'язання з ПДВ на суму 953 127,81 гривень. При цьому податковий кредит у 2022 році складає 7 430 241,35 гривень.

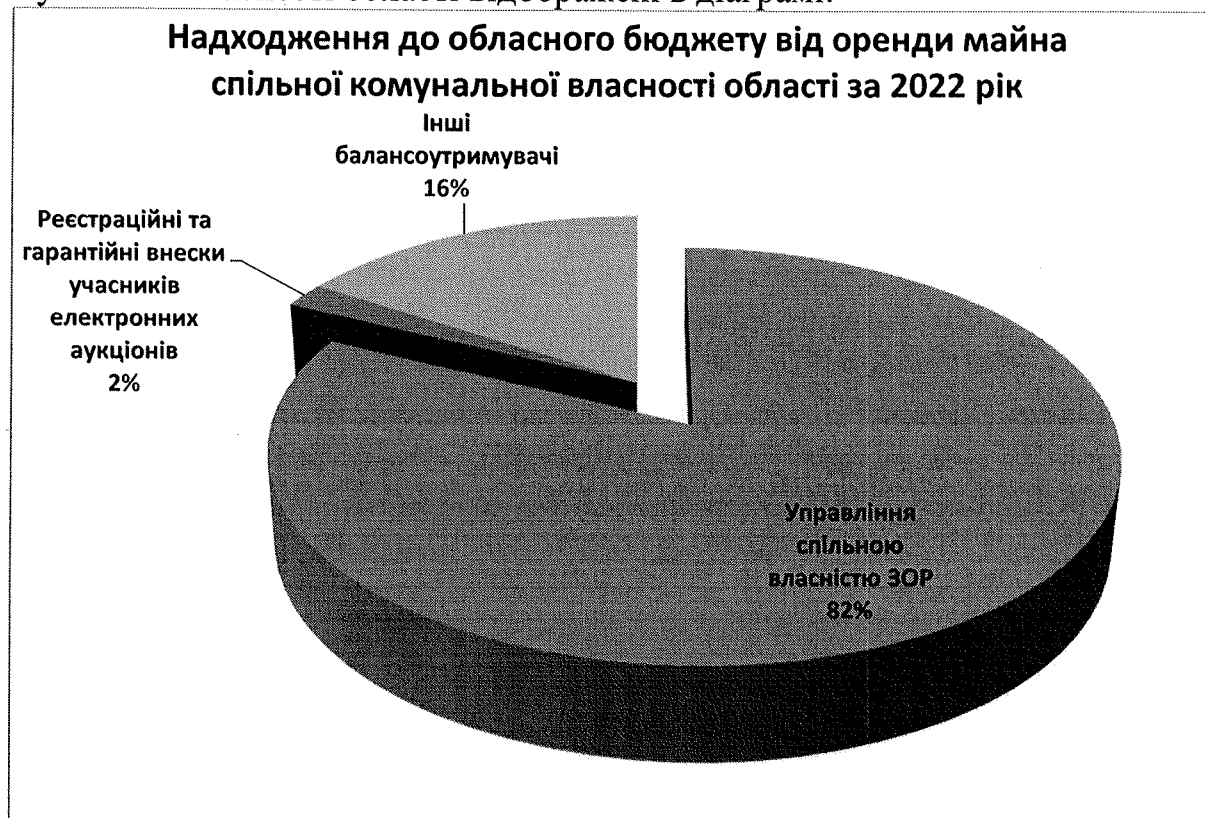
Для порівняння у таблиці нижче міститься інформація щодо надходжень Управління, отриманих від оренди майна за період діяльності з 01.04.2018 по 31.12.2022.

Період	Загальна сума надходжень від орендної плати, грн. з ПДВ	Сплачений податок на додану вартість, грн.	Орендна плата, що залишається в розпорядженні 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
01.01.2022-31.12.2022	5 718 766,88	405 126,87	2 373 640,01	2 940 000,00

Загальна сума усіх надходжень до обласного бюджету від оренди майна спільної комунальної власності області протягом 2022 року склала 3 582 319,08 гривень, з яких:

- 2 940 000,00 гривень - кошти, перераховані Управлінням в дохід обласного бюджету, що становить 82% від відповідних надходжень до обласного бюджету;
- 72 944,63 гривні - реєстраційні та гарантійні внески учасників електронних аукціонів, оголошених Управлінням, перераховані майданчиками до обласного бюджету, що становить 2% від відповідних надходжень до обласного бюджету;
- 569 374,45 гривні - сума сукупного перерахування до обласного бюджету усіма іншими установами та організаціями, що становить майже 16% від відповідних надходжень до обласного бюджету.

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



Для порівняння у формі таблиці наведена інформація щодо загального розміру надходжень від оренди майна до обласного бюджету за 2018-2022 роки в розрізі суб'єктів, які здійснювали перерахування цих надходжень:

Суб'єкти, які здійснювали перерахування в обласний бюджет	2018 рік (з 28.03.18 по 31.12.18)	2019 рік	2020 рік	2021 рік	2022 рік
Виконавчий апарат 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	2 940 000,00
Майданчики (реєстраційні внески, що перераховувалися учасниками електронних аукціонів)	×	×	3 778,40	51 276,03	72 944,63
Інші балансоутримувачі	1 309 556,92	926 734,31	745 122,28	768 762,69	569 374,41
Загальний розмір надходжень (без ПДВ)	3 906 404,95	5 526 479,73	5 059 151,14	4 620 038,72	3 582 319,04

Станом на 31.12.2022 загальна заборгованість по орендній платі перед Управлінням складає 1 058 976,94 гривень (з ПДВ), з якої на момент складання звіту за 14 договорами оренди вже погашено повністю або частково – 199 423,87 гривень. З решти суми заборгованості на момент складання звіту, а саме: 859 553,07 гривень - 99% становить заборгованість за 17 договорами оренди, яку було обліковано за попередні звітні періоди та щодо якої Управління здійснюються необхідні організаційно-правові заходи.

Також, з 24.02.2022 на території України запроваджено дію правового режиму воєнного стану, який наразі діє до **20 травня 2023 року**. Згідно листа Торгово-промислової палати України №2024/02.0-7.1 від 28.02.2022 засвідчено форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили): військову агресію російської федерації проти України. З метою врегулювання орендних відносин у період дії правового режиму воєнного стану Законом України від 01.04.2022 №2181-IX «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» Кабінету Міністрів України надано право встановлювати інші правила передачі в оренду державного і комунального майна, ніж ті, які передбачені Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Відповідно, Кабінетом Міністрів України було прийнято постанову від 27.05.2022 №634 “Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану” (надалі - Постанова), яка набрала чинності 01.06.2022. Постановою закріплено можливість застосування пільгової орендної плати на період воєнного стану для певних категорій орендарів. Пунктом 12 Постанови передбачено, що органам місцевого самоврядування надана можливість додатково приймати рішення з питань звільнення та/або перерахунку орендної плати.

Так, рішенням Закарпатської обласної ради від 28.07.2022 №651 «Про тимчасові заходи з підтримки суб’єктів господарювання на території Закарпатської області в умовах дії правового режиму воєнного стану» (надалі - Рішення) встановлено, що з 24 лютого 2022 року та до моменту закінчення дії правового режиму воєнного стану на території України (п.1 Рішення):

- фізичні особи та фізичні особи-підприємці, які були призвані або прийняті на військову службу після оголошення воєнного стану та які є орендарями майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, за договорами оренди, чинними на момент прийняття цього рішення або укладеними після прийняття цього рішення, звільняються від сплати орендної плати у повному обсязі незалежно від факту здійснення господарської діяльності;

- фізичні особи та суб’єкти господарювання, які є орендарями нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, за договорами оренди, чинними на момент прийняття цього рішення або укладеними після прийняття цього рішення (крім орендарів, яким нараховується річна орендна плата у розмірі 1 гривня), та які звернулися із заявою про неможливість виконання своїх зобов’язань за договором оренди у період дії на території України правового режиму воєнного стану та припинили використання майна, що є об’єктом оренди, звільняються від сплати орендної плати у повному обсязі;

-орендна плата за користування майном, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, визначена договорами оренди, чинними на момент прийняття цього рішення або укладеними після прийняття цього рішення, підлягає зменшенню на 50%, крім:

-випадків, коли орендна плата визначена такими договорами оренди у розмірі 1 гривня на рік;

-випадків втрати чинності договорами оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області до 19.05.2022.

Пунктом 5 вищенаведеного Рішення передбачено, що звільнення від сплати орендної плати в порядку, визначеному пунктом 1 цього рішення, а також зарахування орендної плати в рахунок майбутніх розрахункових періодів, здійснюються без окремого рішення орендодавця майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області. Внесення змін до таких договорів оренди не проводиться.

Відповідно, враховуючи рішення Закарпатської обласної ради від 19.05.2022 №595 та від 28.07.2022 №651 «Про тимчасові заходи з підтримки суб'єктів господарювання на території Закарпатської області в умовах дії правового режиму воєнного стану» Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради було вжито необхідних заходів щодо перерахунку орендної плати з 24.02.2022 за чинними договорами оренди та застосування таких пільг при укладенні нових договорів.

При цьому, таке зменшення фінансового навантаження на підприємства, установи, організації та інших осіб, які орендують майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, призводить до недоотримання коштів орендодавцями такого майна та, відповідно, обласним бюджетом.

Так, Управлінням у 2022 році недоотримано коштів від оренди за період з 24.02.2022 на суму 3 978 755,81 гривень (з ПДВ), виходячи із нарахувань орендної плати у зменшеному розмірі на 50%, враховуючи вищенаведені рішення Закарпатської обласної ради щодо пільгового нарахування орендної плати. З 3 978 755,81 гривень (з ПДВ) - 83 770,80 гривень (з ПДВ) складають недоотримані кошти за трьома договорами оренди, чинні орендарі за якими звернулися до Управління із заявою про неможливість виконання своїх зобов'язань за договором оренди у період дії на території України правового режиму воєнного стану та припинили використання майна, що є об'єктом оренди.

Водночас, на суму недоотриманих коштів у розмірі 3 978 755,81 гривень (з ПДВ), вплинув також індекс інфляції, який за період з березня по червень 2022 року включно був значно вищим в порівнянні з попередніми роками і, як наслідок - обласний бюджет у 2022 році недоотримав коштів від оренди в сумі 2 114 418,35 гривень без ПДВ, що становить майже 72 % від перерахованих у 2022 році Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради коштів (2 940 000,00 гривень).

Надходження від орендної плати у 2022 році в порівнянні з 2021 роком зменшилися у незначній мірі, беручи до уваги дію правового режиму воєнного стану в Україні, а саме на 859 983,48 гривні (з ПДВ). Проте, здійснюючи аналіз ситуації із надходженнями від оренди майна спільної власності територіальних

громад сіл, селищ, міст області, крім вищенаведеного, 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 сьогодні 3 договори оренди, що раніше обліковувалися Управлінням, 2 з яких - за комерційними ставками орендної плати та 1 – за пільговою ставкою, щодо майна спільної комунальної власності Закарпатської області загальною площею 112,0 кв.м є такими, що припинили свою чинність, в тому числі один достроково розірваний у зв'язку із карантинними обмеженнями на території закладу охорони здоров'я, а саме:

- 2 договори оренди за комерційними ставками орендної плати стосовно нерухомого майна загальною площею 80,2 кв.м. (2,0 кв.м. та 78,2 кв.м.), щодо яких Балансоутримувачем - Комунальним некомерційним підприємством «Закарпатський протипухлинний центр» Закарпатської обласної ради усно повідомлено про власні потреби у вивільнених площах і відповідно не надавалася визначена чинним законодавством інформація про потенційні об'єкти оренди;

- 1 договір оренди загальною площею 31,8 кв.м за пільговою ставкою орендної плати, щодо якого Балансоутримувачем - Комунальним закладом «Закарпатський академічний обласний український музично-драматичний театр імені братів Юрія-Августина та Євгена Шерегіїв» Закарпатської обласної ради повідомлено про власні потреби у вивільнених площах.

Орієнтовний розмір недоотриманих обласним бюджетом коштів за вищезазначеними 2 договорами оренди за комерційними ставками орендної плати, виходячи із розрахунку розміру орендної плати, нарахованого за останній повний місяць оренди із врахуванням пільгового періоду нарахування орендної плати під час воєнного стану, за рік складає – 50,0 тисяч гривень.

Крім цього, термін дії по 8 договорах оренди, що обліковувалися іншими Балансоутримувачами, закінчився у 2022 році до 24 лютого, а саме: до початку дії правового режиму воєнного стану в Україні, тобто до таких не застосовуються положення абз.1 п.5 постанови КМУ від 27.05.2022 №634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану», згідно якої договори оренди державного та комунального майна, строк дії яких завершується у період воєнного стану, вважаються продовженими на період дії

воєнного стану та протягом чотирьох місяців з дати припинення чи скасування воєнного стану, крім випадку, коли балансоутримувач з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, за 30 календарних днів до дати закінчення договору оренди повідомив орендодавцю та орендарю про не продовження договору оренди з підстав, визначених статтею 19 Закону. Норма щодо продовження договору, встановлена відповідним пунктом, не застосовується до договорів, щодо яких рішення про їх продовження прийнято на аукціоні і аукціон оголошено до дати набрання чинності цією постановою (до 01.06.2022). Для продовження договору оренди на строк, передбачений відповідним пунктом, заява орендаря та окреме рішення орендодавця не вимагаються.

Водночас, по цих 8-ми вищезазначених договорах оренди Балансоутримувачами не надавалася визначена приписами чинного законодавства інформація, як щодо потенційних об'єктів оренди, а саме:

-Комунальне некомерційне підприємство «Обласний клінічний фтизіопульмонологічний лікувально - діагностичний центр» Закарпатської обласної ради щодо одного договору оренди за пільговою ставкою орендної плати (1,0 гривня на рік незалежно від розміру орендованої площі) на загальну площу 53,7 кв.м. Тут варто зауважити, що незважаючи на неодноразові запити Управління, акт приймання-передачі (повернення з оренди) об'єкта оренди Балансоутримувачем не надано. Важливо: на черговій сесії Закарпатської обласної ради згідно рішення від 28.07.2022 №656 «Про 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», крім іншого, було вирішено, що у разі, якщо орендарем нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області виступає бюджетна установа, яка повністю фінансується за рахунок бюджету будь-якого рівня, в тому числі органи державної влади та органи місцевого самоврядування, орендна ставка з 01.01.2023 становить 1% від ринкової вартості орендованого майна згідно звіту про оцінку, чинного на момент укладення договору оренди.

-Комунальне некомерційне підприємство «Обласна дитяча лікарня» Закарпатської обласної ради щодо семи договорів оренди на загальну площу 135,9 кв.м (27,2 + 12,8 + 20,0 + 5,0 + 14,3 + 31,6 + 25,0 кв.м). Водночас, діяльність на таких об'єктах, окрім одного, площею 12,8 кв.м, продовжує провадитися без наявних на те правових підстав.

Разом з тим, 1 договір оренди, що обліковувався Комунальним некомерційним підприємством «Обласний клінічний центр нейрохірургії та неврології» Закарпатської обласної ради із ТОВ «Клініка сучасних методів діагностики та інноваційних медичних технологій «Водолій»» (17,1 кв.м-здійснення медичної практики), закінчився 22.11.2021. Проте, у звітному періоді листом №153/01.9-09 від 18.03.2022 Балансоутримувачем повідомлено про власні потреби у вивільнених площах.

При цьому, вище наведені об'єкти оренди за ініціативи Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради згідно рішень Наглядової ради Управління були завчасно включені до відповідних 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). Водночас, об'єкт оренди, балансоутримувачем якого виступає Комунальне некомерційне підприємство «Обласний клінічний центр нейрохірургії та неврології» Закарпатської обласної ради (17,1 кв.м), виключено з Переліку першого типу (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні) згідно рішення Наглядової ради Управління, враховуючи наведений вище лист №153/01.9-09 від 18.03.2022.

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, 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 28.07.2022 №647 (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.

Згідно рішення № 01.1-05/02 (протокольне, прийняте на засіданні Наглядової ради, що відбулося «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, згідно вищенаведеного рішення 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 із статтею 18 цього Закону, що наразі не виявляється можливим із врахуванням абз.1 п.5 постанови КМУ від 27.05.2022 №634 «Про особливості оренди держаного та комунального майна у період воєнного стану» щодо автоматичного продовження договорів оренди (більш детально у п.1 цього розділу Звіту).

3. Протягом 2022 року припинили свою чинність 35 договорів оренди, з них 23 - за комерційною ставкою орендної плати (в тому числі 7 – достроково припинені у зв'язку із погіршенням економічного становища через воєнний стан, введений на території України), з яких:

- 9 не укладено через відсутність попиту,

- 2 балансоутримувачами усно повідомлено про власні потреби у вивільнених площах і відповідно не надавалася визначена чинним законодавством інформація про потенційні об'єкти оренди,

-1 передано по Акту розміщення згідно рішення Закарпатської обласної ради від 19.05.2022 №596 «Про тимчасові заходи управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області»,

-11 укладено за результатами аукціонів.

4. Ще одним чинником, який вплинув на показник перерахованих Управлінням коштів до обласного бюджету, є проведена Управлінням робота щодо прийняття у 2022 році на баланс 28 об'єктів майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області. Це 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 2021 роком у 2022 році такі зменшилися майже на 29% (860 000,00 гривень 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 31.12.2022 ці Переліки містять 653 об'єкти, з яких Перелік першого типу включає 121 об'єкт оренди, а Перелік другого типу – 532. При цьому до електронної торгової системи внесено інформацію по 817 об'єктах, в тому числі і ті, які виключені із відповідних Переліків.

На виконання Положення про Комунальну установу «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради, Управлінням протягом звітного періоду було прийнято участь у 11 засіданнях Наглядової ради Управління з питань оренди майна спільної комунальної власності Закарпатської області з наданням обґрунтованих проєктів рішень по питаннях порядку денного. За результатами їх розгляду 13 рішень було прийнятих та надано Управлінню для використання в роботі.

Комісією з питань оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, утвореною відповідно до наказу Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради від 27.07.2020 №54, за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 проведено 125 засідань з питань прийняття рішень щодо оренди майна спільної комунальної власності області, в тому числі стосовно:

- 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;

- внесення змін до діючих договорів оренди;

- винесення рішення про продовження договорів оренди;

- інші питання.

У порядку, встановленому Законом та Порядком, Управлінням за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 укладено 66 договорів, що стосуються передачі майна в оренду органам державної влади та іншим бюджетним установам за 1 гривню на рік загальною площею 25 245,4 кв.м.

Протягом звітнього періоду Управлінням проведено роз'яснювальну роботу з чинними орендарями в частині вимог чинного законодавства щодо доцільності продовження договорів оренди, що забезпечило продовження 3 договорів оренди на загальну площу 189,4 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 3 договорів оренди без проведення аукціону в середньому приріст орендної плати в порівнянні з орендною платою за чинними договорами оренди, враховуючи те, що по 1 договору такий відсутній (враховуючи приписи чинного законодавства-орендна плата залишилася на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, оскільки такий договір було укладено на аукціоні), складає 31%. Аналізуючи лише 2 договори оренди, за результатами яких відбувся приріст, він складає в середньому майже 47%. Орієнтовний розмір надходжень від цих 3 договорів оренди за весь строк їхньої дії складе близько 1 млн 110 тис. грн (без ПДВ), 1 млн. 320 тис. грн (з ПДВ).

Разом з тим, на виконання приписів чинного законодавства, Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 на електронній платформі «Прозорро.Продажі» оголошено 64 аукціони про намір передачі майна спільної комунальної власності області в строкове платне користування, з яких:

- 42 не відбулися (65%), в тому числі 1 скасовано Управлінням. З 42 аукціонів, що не відбулися по причині відсутності попиту, 15 аукціонів було оголошено вперше, 14 – вдруге (аукціон із зниженням стартової орендної плати на 50 відсотків), 12 – втретє (аукціон за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій);

- 17 відбулися (27%), за результатами яких укладено нові договори оренди;

- 5 відбулися (8%) щодо продовження договорів оренди, за результатами яких укладено додаткові угоди шляхом викладення договорів оренди у новій редакції.

Таким чином за результатами проведених аукціонів протягом 2022 року на загальну площу 1 653,46 кв.м Управлінням було укладено 14 договорів оренди на загальну площу 1 527,56 кв.м та ще 3 договори оренди на загальну площу 125,9 кв.м укладені у січні 2023 року.

Аналізуючи 17 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 5 з них приріст відсутній, а по 4 – такий становив 1-2%, в середньому приріст за даними аукціонами складає майже 596%. Аналізуючи 12 аукціонів, за результатами яких відбувся приріст, в тому числі ті, за якими такий складав 1-2%, в середньому приріст складає майже 844%.

По цих 17 аукціонах термін дії оренди складає 5 років. Таким чином, орієнтовний розмір надходжень від 17 аукціонів, за якими укладено нові договори оренди на загальну площу 1 653,46 кв.м, за весь строк їхньої дії складатиме 6 млн. 631 тис. грн (без ПДВ), майже 8 млн. грн (з ПДВ).

Розглядаючи 5 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 1 договору приріст відсутній, а по 2 – такий становив 1% та 3%, в середньому приріст за такими аукціонами складає 15 %. Аналізуючи лише ті аукціони, за результатами яких відбувся приріст, а саме: по 4 аукціонах, в тому числі ті два, де такий складав 1% та 3%, в середньому приріст складає 19%, орієнтовний розмір надходжень від них за весь строк дії складе майже 2 млн. 780 тис. грн (без ПДВ), 3 млн 336 тис. грн з ПДВ.

Розглядаючи відповідні 5 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 2 договорах приріст становив 1% та 3%, в середньому приріст за такими аукціонами складає майже 58 %.

Крім цього, протягом звітного періоду по 1 договору оренди із ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БІЛИЙ АЙСБЕРГ», предметом якого виступали нежитлові приміщення на першому поверсі (*позиції на план - схемі №№ «1-1» - «1-21»*) загальною площею 301,2 кв.м частини вбудованого нежитлового приміщення (аптека №9) за адресою: Закарпатська область, м.Свалява, вул.Головна, 21/26 (надалі - Об'єкт оренди), було проведено збільшення орендованої площі на нежитлові приміщення підвалу (*позиції на план-схемі №№ I-X*) загальною площею 298,5 кв.м частини вбудованого нежитлового приміщення (аптека №9), що не мають окремого входу і доступ до таких неможливий без доступу до Об'єкта оренди ТОВ «БІЛИЙ АЙСБЕРГ».

Збільшення орендованої площі з 301,2 кв.м на 599,7 кв.м забезпечило збільшення орендної плати на 105,5%, а орієнтовний розмір надходжень від цього договору з моменту підвищення орендної плати та за весь строк його подальшої дії (з 24.10.2022 по 22.01.2024 включно) складе майже 71 тис. грн (без ПДВ), 85 тис грн (з ПДВ).

Таким чином, за звітний період Управлінням було укладено 87 договорів оренди (на 30 договорів більше ніж у 2021 році) на загальну площу 27 129,76 кв.м (на 12 922,54 кв.м більше від 2021 року), з яких:

- 66 договорів оренди, тобто 76%, на загальну площу 25 245,4 кв.м, що стосуються передачі майна в оренду органам державної влади та іншим бюджетним установам за 1 гривню на рік;

- 21 договір оренди, тобто 24%, на загальну площу 1 884,36 кв.м., що укладені із суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати, в тому числі 17 договорів за результатами електронних аукціонів та 4 договори оренди, що укладені в січні 2022 року за результатами електронних аукціонів, які було оголошено у грудні 2021 року.

З метою більш повного та об'єктивного аналізу договори оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, які обліковуються Управлінням, умовно діляться на три 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;

- договори оренди, що передані Регіональним відділенням Фонду державного майна України у Львівській, Закарпатській та Волинській областях згідно Акта приймання-передачі документації від 23.11.2022 з питань, що стосуються оренди об'єктів нерухомого майна, що входять до складу цілісних майнових комплексів професійно-технічних навчальних закладів, що вибули з державної власності у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області.

Станом на 31.12.2022 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.

Так, із 29 165,4 кв.м по п'яти адмінбудівлях в місті Ужгороді (пл.Народна,4, вул.Гойди,8, пл.Ш.Петефі,14, вул.Загорська, 2 та вул.Орлина,1):

- 14 197,06 кв.м— площа приміщень загального користування (сходові клітини, коридори, зали тощо);

- 14 968,34 кв.м— площа службових приміщень, в тому числі приміщень, якими користується Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради (551,0 кв.м.) та приміщення, які займає Закарпатська обласна рада, як власник майна (888,3 кв.м.).

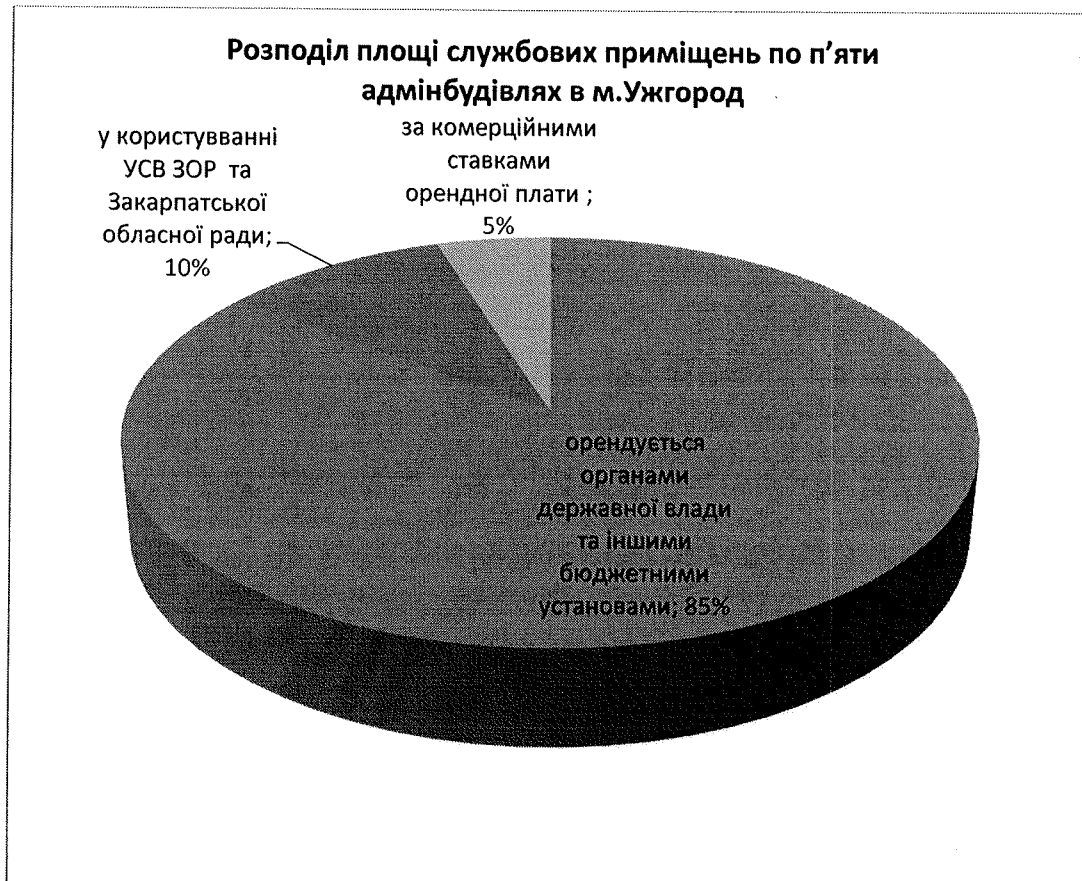
Із 14 968,34 кв.м площі службових приміщень в 5 адміністративних будівлях (площа Народна, 4; площа Ш.Петефі, 14; вулиця Гойди, 8, вулиця Загорська, 2 та вулиця Орлина,1):

-12 701,40 кв.м (85%) - площа, що орендується органами державної влади та іншими бюджетними установами за 1 гривню на рік (66 договорів оренди);

-1439,3 кв.м (10%) - площа приміщень, якими користується Управління (551,0кв.м.) та площа приміщень, які займає Закарпатська обласна рада, як власник майна (888,3 кв.м.);

- 827,64 кв.м. (5%) – площа, що орендується суб'єктам господарювання за комерційними ставками орендної плати (25 договорів оренди).

Наочне відображення використання площ в цих адмінбудинках на діаграмі нижче:



Із усіх надходжень Управління від оренди за 2022 рік сумою 5 718 766,88 гривень (з ПДВ), сума надходжень від оренди по вищезазначених будівлях становить 1 263 537,14 гривень (з ПДВ), а це 22% від усіх надходжень Управління, з яких 50 % забезпечує адмінбудівля на пл.Ш.Петефі,14; 27% - на пл. Народній, 4; 15% - по вул. Гойди,8; 8% - по вул. Загорській,2.

Заборгованість за цими договорами оренди станом на 31.12.2022 становить 488 403,81 гривні (з ПДВ), тобто майже 39% від надходжень за цими договорами і 46% - від загальної суми заборгованості. Із загальної суми боргу 488 403,81 гривні (з ПДВ) майже 92% (8 договорів оренди) становлять борги, що виникли у попередніх звітних періодах, а саме: у 2018-2021 роках та щодо яких вживаються організаційно-правові заходи.

Разом з тим, станом на 31.12.2022 Управлінням обліковується ще 88 договорів оренди на загальну площу 44 432,8 кв.м, з яких:

- 29 договорів (33%) стосуються передачі майна в оренду органам державної влади та іншим бюджетним установам за 1 гривню на рік, а загальна орендована ними площа становить 37 430,94 кв.м, тобто 84%;

- 59 договорів (67%), укладені із суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати на загальну площу 7 001,86 кв.м., тобто 16% від переданої в оренду за вказаними договорами площі.

Водночас, керуючись рішеннями 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», від 19.05.2022 №593 «Про внесення змін до рішення 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»», враховуючи розпорядження голови Закарпатської обласної ради від 19.07.2022 №13-р «Про деякі питання оренди об'єктів нерухомого майна, що входять до складу цілісних майнових комплексів державних закладів професійної (професійно-технічної) освіти, що вибули з державної власності у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області», Управлінням у листопаді 2022 року згідно Акту приймання-передачі документації з питань, що стосуються оренди об'єктів нерухомого майна, що входять до складу цілісних майнових комплексів професійно-технічних навчальних закладів, що вибули з державної власності у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області від 23.11.2022 отримано від Регіонального відділення Фонду державного майна України у Львівській, Закарпатській та Волинській областях 14 договорів оренди на загальну площу 849,01 кв.м, з яких:

- 1 договір (7%) стосуються передачі майна в оренду органам державної влади та іншим бюджетним установам за 1 гривню на рік, а загальна орендована ними площа становить 105,6 кв.м, тобто 12%;

- 13 договорів (93%), укладені із суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати на загальну площу 743,41 кв.м., тобто 88% від переданої в оренду за вказаними договорами площі.

Водночас, враховуючи приписи чинного законодавства та рішення Закарпатської обласної ради від 28.07.2022 №653 «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)», Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради протягом звітного періоду вжито усіх необхідних організаційно-правових заходів щодо укладення 13 додаткових угод до вищенаведених договорів та оприлюднення таких в електронній торговій системі, чому передувало внесення відповідних об'єктів оренди до такої системи.

З 14 договорів не укладено одну додаткову угоду щодо майна спільної комунальної власності області за адресою: Закарпатська область, с.Білки, вул.І.Франка, 220 (182,0 кв.м). Відповідна угода підлягала нотаріальному посвідченню, оскільки посвідчувався первинний договір. Управлінням підготовлено та направлено орендарю до розгляду і забезпечення посвідчення нотаріусом проект такої угоди. Проте, орендарем було повернуто орендоване майно по закінченню договору оренди, а саме: з 30.01.2023.

Управлінням проведено нарахування орендної плати за вищезазначеними договорами з 19.05.2022, враховуючи індекси інфляції за відповідний період згідно Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженої рішенням Закарпатської обласної ради від 16.03.2006 №724 «Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області» (зі змінами та доповненнями).

Розглядаючи нарахування та надходження орендної плати по цих 14 договорах за період з 19.05.2022 по 31.12.2022, вони становлять 3,7% від загальної суми нарахувань, а саме: 215 079,99 гривень, надходження у 2022 році складають 1% від усіх надходжень по орендній платі, тобто 76 166,68 гривень (з ПДВ) із 5 718 766,88 гривень (з ПДВ). Відповідно борг станом на 31.12.2022 становить 138 913,31 гривень (з ПДВ), що становить 13% від загальної суми боргу. На момент складання звіту відповідна заборгованість складає 9 147,44 гривня (з ПДВ).

Розглядаючи надходження по 72 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, крім п'яти адміністративних будівель в місті Ужгороді, то такі надходження за 2022 рік складають 78% від усіх надходжень по орендній платі, тобто 4 455 229,74 гривень (з ПДВ) із 5 718 766,88 гривень (з ПДВ).

Із цих 4 455 229,74 гривень надходження по вищезазначених договорах оренди, крім 5 будівель, тобто майже 64% (грошовий еквівалент – 2 829 567,78 гривень), забезпечується 9 наступними договорами оренди:

- ГП «Либідь-РТІ», об'єкт оренди у м.Ужгород, вул.Тімірязєва, 15а (Управлінням забезпечено внесення змін до договору в частині збільшення орендної плати у грудні 2018 року, а у жовтні 2021 року проведено роз'яснювальну роботу з чинним орендарем в частині вимог чинного законодавства щодо доцільності продовження договору шляхом проведення електронного аукціону, за результатом якого такий договір було продовжено з 18.11.2021 по 17.10.2024 включно);

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

- ТОВ «Оллтех», об'єкт оренди у м.Ужгород, вул.Насипна, 46/1 (Управлінням у квітні 2021 року проведено роз'яснювальну роботу з чинним орендарем в частині вимог чинного законодавства щодо доцільності продовження договору шляхом проведення електронного аукціону, за результатом якого такий договір було продовжено з 01.07.2021 по 30.06.2026 включно, а приріст орендної плати при цьому склав майже 55%);

- ТОВ «Цитадель-БВВ», об'єкт оренди у м.Ужгород, вул.Робоча, 6 (Управлінням забезпечено внесення змін у частині збільшення ціни у травні 2020 року);

- ТОВ «Медичний центр «Мевіз», об'єкт оренди у м.Ужгород, вул.Перемоги, 22-24 (Управлінням у березні 2022 року проведено роз'яснювальну роботу з чинним орендарем в частині вимог чинного законодавства щодо доцільності продовження договору без проведення аукціону, за результатами чого такий договір було продовжено з 01.06.2022 по 01.06.2027 включно, а приріст орендної плати при цьому склав 26%);

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

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

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

- ФОП Симодейко В.М., об'єкт оренди у смт. Тересва, вул.Народна, 87.

Заборгованість станом на 31.12.2022 по сплаті орендної плати за цими 72 договорами 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, крім п'яти адміністративних будівель в місті Ужгороді, становить 570 573,13 гривень (з ПДВ), тобто майже 10% від суми надходжень за цими договорами і 54% від загальної суми заборгованості, що обліковується Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради.

Таким чином, станом на 31.12.2022 Управлінням, як орендодавцем нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, обліковується 193 діючих договори оренди на загальну площу – 58 810,85 кв.м, в тому числі:

- 96 договорів оренди, тобто 50%, що укладені з органами державної влади і бюджетними організаціями за 1 гривню на рік, на загальну площу 50 237,94 кв.м (85%);

- 97 договорів оренди, тобто 50%, що укладені з суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати, на загальну площу 8 572,91 кв.м (15%).

Крім цього, як вже зазначалось раніше, 1 439,3 кв.м займає Закарпатська обласна рада, як власник майна, (888,3 кв.м) та використовує Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради, як орган, уповноважений Закарпатською обласною радою управляти майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, (551,0 кв.м).

З усієї площі, що орендується органами державної влади та іншими бюджетними установами, 50 237,94 кв.м. - це:

- 34 840,44 кв.м., тобто 69%, – площа, яку орендував Комітет з фізичного виховання та спорту Міністерства освіти і науки України (7 787,41 кв.м), орендують: Департамент забезпечення державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України (8 561,5 кв.м), Квартирно-експлуатаційний відділ міста Мукачево (5 097,82 кв.м), Прокуратура Закарпатської області (3 938,3 кв.м), ДВНЗ «Ужгородський національний університет» (2 623,71 кв.м), Державний архів Закарпатської області (2 395,10 кв.м), Господарський суд Закарпатської області (1 363,70 кв.м), Державний біотехнологічний університет (1 122,5 кв.м), Служба зовнішньої розвідки (1 102,6 кв.м), Закарпатська обласна дитячо-юнацька спортивна школа (847,8 кв.м);

- 6 524,20 кв.м, тобто майже 13%, – площа, яку займає Закарпатська обласна державна адміністрація та її структурні підрозділи;

- 3 870,6 кв.м, тобто майже 8% – площа, яку займають 4 найбільші по зайнятій площі орендарі, а саме: Західне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (1 417,9 кв.м), Головне управління Пенсійного фонду в Закарпатській області (1 429,0 кв.м), Головне управління Держгеокадастру у

Закарпатській області (566,6 кв.м) та Західний офіс Держаудитслужби (457,10 кв.м);

- 5 002,70 кв.м, тобто 10%, – 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 94% з них стосуються майна, яке розміщене в місті Ужгороді, а метою оренди в 85% випадків є використання майна під офісні та службові приміщення. Із цих 96 договорів оренди 66 (69%) - укладені строком до 1 року, 22 (23%) - укладені строком до 3 років і тільки 8 (8%) - це нотаріально посвідчені договори, укладені на строк понад 3 роки.

Щодо договорів оренди, укладених з суб'єктами господарювання за комерційними ставками орендної плати, то 65% з них укладені стосовно нерухомого майна, яке розміщене в місті Ужгороді, ще 35% - стосовно майна, яке розміщене в м.Мукачеве, м.Виноградів, м.Іршава, м.Тячів, м.Хуст, а також в Ужгородському, Мукачівському, Берегівському, Рахівському, Хустському та Тячівському районах. Мета оренди майна, визначена в договорах, доволі різноманітна: 22% - орендар має право використовувати об'єкт оренди за будь-яким цільовим призначенням (умовами оренди можуть бути встановлені обмеження щодо використання майна, перелік яких визначений згідно Порядку передачі в оренду державного та комунального майна (у кожному випадку визначені різні групи) у кількості не більш як п'ять груп з відповідного переліку); використання приміщень під офіси - 11%; під кафе, їдальні, буфети, що не здійснюють продаж товарів підакцизної групи - 11%; розміщення телекомунікаційного обладнання - 10%; розміщення аптек - 8%; продаж продовольчих та непродовольчих товарів, а також розміщення банкоматів та терміналів обслуговування (по 7%), тощо.

Крім іншого, станом на 31.12.2022 Управлінням обліковується 16 чинних договорів суборенди (було укладено п'ятьма орендарями), з яких 14 - погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради, а саме:

- 1 договір суборенди ФОП Сятиня А.- з ПП «Адоніс»,
- 1 договір суборенди ПП «Либідь-РТІ» - з ФОП Ловска Т.І. (м.Ужгород, вул.Капушанська (Перемоги), 24) (погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради),

- 2 договори суборенди ТОВ «Перша звичка» - з ПП Оруджов Джейхун 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 Баран Е.П. та ФОП Палко К.О. (погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради),

- 6 договорів суборенди ТОВ «І Контракт» - з ФОП Копин М.М., ТОВ «Нова фінанс», ТОВ «Руш», ТОВ «Рієстра», ФОП Михайлю А.В., ФОП Повханіч Я.В. (погоджено Управлінням спільною власністю Закарпатської обласної ради).

Управлінням протягом 2022 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 періодом

дії правового режиму воєнного стану. В результаті проведеної роботи суборендодавцями було надано запитану інформацію, випадків отримання плати за суборенду в повному обсязі під час дії воєнного стану не виявлено.

У період з 01.01.2022 по 31.12.2022 укладено 61 додаткових угод до договорів оренди, з яких:

- 9 щодо зміни орендної плати, в тому числі щодо продовження договорів оренди;

- 38 щодо зміни преамбули/реквізитів сторін, зміни в площі (інші умови договорів, що не впливають на орендну плату);

- 14 щодо дострокового розірвання договору оренди.

Одночасно за звітний період Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради укладено 84 договори відшкодування витрат балансоутримувача щодо оплати комунальних послуг та утримання майна спільної комунальної власності області, а також 148 додаткових угод до таких договорів.

Крім цього, Управління за зверненням орендарів протягом звітного періоду уклалося 3 тристоронніх короткострокових (на 1 день) договори оренди без проведення аукціону, враховуючи ст.15 Закону, щодо оренди залів, а саме:

- Закарпатського обласного палацу дитячої та юнацької творчості «ПАДІОН» - 1,

- Закарпатського академічного обласного театру ляльок - 2.

Один із цих трьох договорів оренди укладено за пільговою ставкою орендної плати – 1,56 гривня з ПДВ (враховуючи коефіцієнти, визначені приписами Методики розрахунку і порядок використання плати за орренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженої рішенням Закарпатської обласної ради від 16.03.2006 №724 «Про орренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області» (зі змінами та доповненнями), а загальна вартість за двома договорами за комерційними ставками орендної плати складає 4992,00 гривень. Кошти, отримані від оренди, у повному обсязі за мінусом ПДВ (місцевий бюджет) було спрямовано до обласного бюджету – 4 161,30 гривень.

Також Управління 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 Управління аналізу строку дії договорів оренди згідно наданих балансоутримувачами копій цих договорів, в тому числі додаткових угод до них, можемо констатувати, що станом на 31.12.2022 чинними залишаються 7 договорів оренди на загальну площу 1 382,35 кв.м, 3 (три) з яких згідно звітів балансоутримувачів вважаються сторонами автоматично продовженими на період дії воєнного стану та протягом чотирьох місяців з дати припинення чи скасування воєнного стану.

Як вже зазначалося у п.1 цього розділу Звіту не вирішеним залишається питання використання майна спільною власністю територіальних громад сіл,

селищ, міст області на базі двох закладів охорони здоров'я, а саме: Комунального некомерційного підприємства «Обласний клінічний фтизіопульмонологічний лікувально-діагностичний центр» Закарпатської обласної ради (53,7 кв.м) та Комунального некомерційного підприємства «Обласна дитяча лікарня» Закарпатської обласної ради (27,2 кв.м, 12,8 кв.м, 20,0 кв.м, 5,0 кв.м, 14,3 кв.м, 31,6 кв.м та 25,0 кв.м).

Упродовж звітнього періоду Управлінням в черговий раз проводилася роз'яснювальна робота із балансоутримувачами в частині 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 31.12.2022 три балансоутримувачі не надали запитувані відомості по 10 договорах оренди, а саме:

- 1) КП центральна районна аптека №14, м.Тячів ЗОВО "Фармація" за 3 договорами оренди;
- 2) КНП «Обласний клінічний фтизіопульмонологічний лікувально-діагностичний центр» Закарпатської обласної ради за 1 договором оренди;
- 3) КНП «Обласна дитяча лікарня» Закарпатської обласної ради за 6 договорами оренди.

Комунальним некомерційним підприємством «Закарпатська обласна клінічна лікарня імені Андрія Новака» Закарпатської обласної ради, незважаючи на неодноразові роз'яснення чинного законодавства, надавалася інформація про автоматичну пролонгацію двох договорів оренди із Комунальним некомерційним підприємством «Закарпатська обласна клінічна стоматологічна поліклініка» Закарпатської обласної ради (з 04.01.2021 по 17.08.2022) та Закарпатським бюро судово-медичної експертизи (з 01.05.2021 по 30.03.2022), 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 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, 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 з 04.01.2021 по 17.08.2022 за пільговою орендною

платою 1,0 гривня на рік суперечить приписам чинного законодавства та призвела до недоотримання коштів обласним бюджетом.

Водночас Управління неодноразово, а на початку 2022 року в черговий раз було запитано від балансоутримувачів інформацію у 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, торгівельні 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 31.12.2022 відповідної інформації про наявність таких площ або будь-якої іншої інформації у частині порушених питань від балансоутримувачів не надійшло.

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 01.01.2023 такий борг складає 14 467,36 гривень.

Разом з тим, у червні 2020 року та повторно у лютому 2022 року Управлінням направлялися листи, крім інших, до Комунального некомерційного підприємства «Закарпатський протипухлинний центр» Закарпатської обласної ради у частині роз'яснень приписів Методики щодо індексації орендної плати, а також стосовно необхідності проведення внутрішнього аудиту розрахунків орендної плати, оскільки така не індексувалася як вбачалося з щоквартальних звітів. Провівши спільні розрахунки із відповідним Балансоутримувачем, останнім донараховано орендну плату з урахуванням індексації за період 2017-2021 років, а саме: закладом охорони здоров'я донараховано та чинним орендарем сплачено кошти у сумі - 16 192,97 гривні, з яких 8 096,49 гривень - Балансоутримувачем перераховано до обласного бюджету. За результатами цього внутрішнього аудиту розрахунків орендної плати Балансоутримувачем подано Управлінню коригуючі звіти, згідно яких прослідковується, що орендна плата зросла майже на 65%.

Також нами щоквартально отримуються від балансоутримувачів звіти за формою, затвердженою Наглядною радою Управління, які узагальнюються, 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, міст області, яка перерахована до обласного бюджету за період 01.01.2022 по 31.12.2022 іншими установами та організаціями, крім Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради, становить 569 374,45 гривні, тобто майже 16% від загального обсягу перерахувань до обласного бюджету.

За узагальненими Управлінням відомостями із отриманих звітів балансоутримувачів станом на 31.12.2022 загальна заборгованість по орендній платі становить 190 537,14 гривні, а за результатами аналізу даних Державної казначейської служби України заборгованість по перерахуванню до обласного бюджету частини коштів від отриманої орендної плати складає 126 999,31 гривень, в розрізі балансоутримувачів це:

Балансоутримувач	Заборгова ність по оренді, грн	Заборгованість сплаті в облас ний бюджет, грн.
КНП «Закарпатський обласний медичний центр психічного здоров'я та медицини залежностей» ЗОР	0	14 467,36
КНП "Закарпатський протипухлинний центр" ЗОР	4 484,10	0,06
КЗ «Закарпатський обласний краєзнавчий музей імені Тиводара Легоцького» ЗОР	162 062,52	0
КЗ «Закарпатський музей народної архітектури та побуту» ЗОР	23 990,52	0
КНП «Обласна дитяча лікарня» ЗОР	0	197,20
ЗОКП «Міжнародний аеропорт Ужгород»	0	112 334,69
Разом	190 537,14	126 999,31

Водночас Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради було вжито заходи щодо інформування балансоутримувачів, що обліковують договори оренди за комерційними ставками орендної плати, про прийняті Закарпатською обласною радою рішення від 19.05.2022 №595 та від 28.07.2022 №651 «Про тимчасові заходи з підтримки суб'єктів господарювання на території Закарпатської області в умовах дії правового режиму воєнного стану» щодо пільгового періоду нарахування орендної плати.

Разом з тим, Управлінням зобов'язано балансоутримувачів разом із щоквартальними звітами подавати звіт окремо за кожний місяць щодо пільг у період воєнного стану. Відповідна інформація нами опрацьовується та узагальнюється. Таким чином, враховуючи рішення Закарпатської обласної ради за договорами оренди за комерційними ставками орендної плати, укладеними балансоутримувачами, останніми за звітний період з 24.02.2022 недоотримано орендної плати на суму 215 470,84 гривень, а отже обласним бюджетом недоотримано коштів від оренди на суму 107 735,42 гривні.

До того ж, протягом 2022 року працівниками Управління спільною власністю Закарпатської обласної ради здійснено 12 перевірок майна, переданого в оренду, на предмет виконання орендарями умов договорів оренди,

а саме: в частині стану та збереження об'єктів оренди, їх цільового використання, розмірів орендованої площі, страхування орендованого майна та дотримання правил протипожежної безпеки, тощо. З огляду на виявлені недоліки орендарям направлено листи щодо, крім іншого, обов'язку орендаря постійно страхувати орендоване майно та наголошено на необхідності надавати завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів), а також стосовно пожежної безпеки на об'єктах оренди.

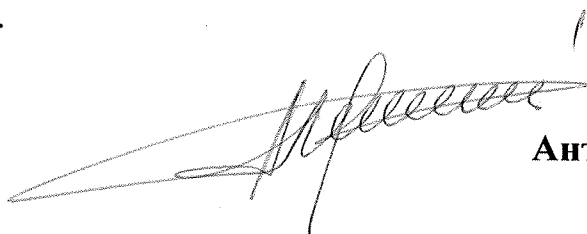
В загальному передача в строкове платне користування майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області проводиться виключно у порядку, встановленому чинним законодавством. Закон передбачає прозорість оренди державного та комунального майна, що передбачає доступність 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/>.

Комунальною установою Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради здійснюються заходи в частині виявлення можливостей 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.

При цьому, незважаючи на усі наявні негативні чинники, спричинені також економічно-соціальним становищем, що передбачає невизначеність чинних та потенційних орендарів через карантин, війну, інфляційні процеси та інші фактори у цей нелегкий для країни час, план прогнозованих обсягів надходжень до обласного бюджету на 2022 рік, який складав 3 149 206,00 гривень без ПДВ, виконано. Так, загальний обсяг надходжень до обласного бюджету за звітний період становить 3 582 319,08 гривень.

Закінчення правового режиму воєнного стану дозволить збільшити надходження від орендної плати та відповідно надходження до обласного бюджету, оскільки у цей складний для нашої держави період необхідно враховувати особливості оренди державного та комунального майна, прийняті на законодавчому рівні, при чому треба взяти до уваги ще й те, що майно спільної комунальної власності Закарпатської області використовується не лише з метою оренди та забезпечення діяльності балансоутримувачів і власника майна, а й у цілях проведення необхідних заходів, спрямованих на забезпечення виконання основних функцій держави та здійснення волонтерської діяльності в умовах і на період дії воєнного стану.

Начальник управління



Антон ГРОМОВИЙ