

Звіт про роботу управління житлової політики і майна у сфері управління комунальним майном Хмельницької міської територіальної громади.

Пріоритетними напрямками роботи управління є забезпечення оперативного управління та ефективного використання комунального майна з метою виконання запланованих показників доходної частини бюджету від надходжень за оренду та відчуження комунального майна; скорочення заборгованості з плати за оренду комунального майна; покращення стану об'єктів комунальної власності, які передаються у оренду; впорядкування документації на об'єкти комунальної власності.

1. Оренда нежитлових приміщень комунальної власності станом на 01.11.2023.

Передача в оренду комунального майна продовжує здійснюватися на електронних аукціонах, що проводяться в режимі реального часу із використанням електронної торгової системи «Прозорро.Продажі». Продовжується поповнення Переліків першого і другого типів, які включають майно, яке здається через аукціони (комерційно-привабливе майно), та майно, яке може надаватися в оренду без аукціону.

Станом на 01.11.2023 в Перелік першого типу включено 280 об'єктів нерухомості, а в Перелік другого типу (пільговий) – 38 об'єктів.

На кінець минулого року загальна кількість чинних договорів оренди комунального майна становила 845. Загальна площа переданого в оренду майна - 92,1 тис. кв.м. Сума надходжень від оренди комунального майна за 2022 рік становила 33,3 млн. грн. або 99 % від нарахованого. Заборгованість станом на 31.12.2022 року становила 173,0 тис.грн.

Станом на 01.11.2023 загальна кількість договорів оренди комунального майна становить 795, з яких 65 договорів укладено з бюджетними організаціями (установами), розмір річної орендної плати для яких становить 1 грн. Загальна площа переданого в оренду майна становить 92,8 тис. кв.м. Незважаючи, що кількість договорів зменшилася у порівнянні з минулим роком, проте площа орендованого майна є стабільною.

Протягом звітного періоду було оголошено 118 аукціонів на суму 382,0 тис.грн, з яких 52 завершилося підписанням договорів на суму 286,89 тис.грн. В минулому році було проведено 193 аукціони на суму 768,0 тис.грн., з яких 73 завершилися підписанням договорів на суму 426,9 тис.грн.

Кількість вільних приміщень, які можуть бути передані в оренду станом на **01.12.2023** року становить – 41. З них 14 вільних приміщень, які обліковуються на балансі КП «Агенція муніципальної нерухомості», 1 – КП «УМК «Південно-Західна», 2 – кінотеатр ім. Шевченка, 1 – КП «Електротранс». Решта – в закладах освіти та охорони здоров'я.

Водночас зафіксовано випадки свідомого зриву аукціонів, коли учасники заздалегідь усвідомлюють, що не будуть підписувати договір у разі перемоги. Такі учасники фактично блокують можливість укладення договору іншим учасниками. До цієї категорії належать випадки проведення повторних аукціонів, які не призводять до укладення договору попри повторну участь в них 2-х та більше учасників, а також в результаті яких договір укладається за ціною в рази меншою, ніж переможна ставка у першому аукціоні. Інформацію про такі випадки наведено у **таблиці 2**.

таблиця 2

Аукціони, які свідомо блокувалися учасниками

№	Адреса	Дата аукціонів	Кількість учасників	Стартова ціна, (грн)	Найвища цінова пропозиція на аукціоні, (грн)
1.	вул. Кам'янецька (шлюзний міст) 196,8 кв.м	01.05.2023	15	3901,03	91 713,00

	Договір не укладено	18.05.2023	5	3901,03	55 650,00
		06.07.2023	4	3901,03	42 140,00
2.	вул. Інститутська, 5 33,6 (45,7) кв.м	17.02.2023	3	2462,75	23 999,00
		27.04.2023	4	2 674,13	15 151,00
		12.07.2023	2	2 674,13	12 027,00
	<i>Договір укладено</i>	24.10.2023	1	2 674,13	3 500,00
3.	вул. Кам'янецька, 39 (47,2 кв.м)	13.10.2022	11	6018,00	65 001,00
		01.12.2022	6	6018,00	55 560,00
	<i>Договір укладено</i>	20.09.2023	1	6018,00	8 000,00

Всі учасники були дискваліфіковані, а суми сплачених гарантійних внесків спрямовані до міського бюджету. За 10 місяців 2023 року до міського бюджету спрямовано 219,8 тис.грн. гарантійних та реєстраційних внесків.

Інформацію стосовно договорів з найбільшим зростанням ціни, які укладені з новим орендарем за результатами аукціону на передачу в оренду наведено у таблиці 3.

таблиця 3

Топ-5 договорів з найбільшим зростанням ціни, які укладено з новим орендарем за результатами аукціону на передачу в оренду

Адреса	С площа, (кв.м)	переможець	Стартова ціна, (грн)	Кінцева ціна, (грн)	Приріст, (грн)
вул. Проскурівській, 4/3	861,4	ТОВ "ТЕХНОПРОСТІР ПЛЮС"	63 485,14	87 100,00	23 614,86
вул. Проскурівського підпілля, 46	76,2	ФОП Певнєва І.А.	10 316,31	32 100,00	21 783,69
вул. Прибузька, 18	294,4	ТОВ "БОМЕД"	27 477,33	35 100,00	7 622,67
пров.Проскурівський, 1	124,3	ПП "НК СЕРВІЗІ"	11 617,27	15 070,00	3 452,73
вул. Прибузька, 18	24,3 (26,7)	ПП "Інфузія"	3025,99	6250,00	3 224,01

З наведених таблиць вбачається, що найбільшим попитом користуються нежитлові приміщення, які розміщені в центральній частині міста та в закладах охорони здоров'я. Разом з тим є приміщення, які не користуються попитом через їх незадовільний технічний стан або віддаленість від центру міста. Список приміщень, які не користуються попитом наведені в таблиці 4.

таблиця 4

Список приміщень, які не користуються попитом

Адреса	Корисна площа	Кількість аукціонів	Стартова ціна
Інститутська, 5	30,7	4	3445,92
Інститутська, 5	10,6	3	415,46
Бандери 20/1	21,8	5	1387,27
с. Пархомівці, вул. Центральна 88/1	56,2	2	558,25
с. Пархомівці, вул. Центральна 88/1	21,3	3	71,00
с. Малашівці, вул. Подільська, 29	13,2	2	136,13
с. Масівці, Центральна, 29	28,9	1	222,94

с. Масівці, Центральна, 29	13,8	1	132,68
Проспект Миру, 76/7	35,5	3	2283,54

Збройна агресія російської федерації та запровадження на всій території України воєнного стану призвели до блокування процесів продовження договорів оренди. У зв'язку з цим договори оренди, строк дії яких закінчився протягом 2022-2023 років автоматично пролонговані. На даний час таких договорів налічується 171. Всі вони будуть продовжуватися після скасування чи припинення воєнного стану.

Здійснення капітальних поліпшень

З дозволу орендодавця виконані капітальні ремонти в рахунок орендної плати та здійснені невід'ємні поліпшення нежитлових приміщень вул. Трудова, 11, вул. Кам'янецька, 38, вул. Кам'янецька, 76, проспект Миру, 84/1. На стадії виконання – вул. Кам'янецька, 76, вул. Проскурівська, 66, вул. Свободи, 8А.

За власний рахунок орендарів без права на відшкодування виконаний капітальний ремонт нежитлових приміщень третього поверху ТЦ «Дитячий світ»; підвального приміщення 2-го корпусу міської лікарні; нежитлового приміщення на вул. Соборній 56; окремого приміщення пральні дитячої міської лікарні, нежитлових приміщень на вул. Кам'янецькій, 50, на вул. Проскурівського підпілля, 46, на вул. Проскурівській, 18. Виконується капітальний ремонт нежитлового приміщення на вул. Вайсера, 13.

Надходження коштів від орендної плати

За 10 місяців поточного року нарахування орендної плати становить 37 158,0 тис.грн, що на 10 527,2 тис. грн. більше, ніж за відповідний період минулого року. Отримано орендної плати 37 952,1 тис.грн, що на 12 308,4 тис. грн більше, ніж за аналогічний період 2022 року.

Орендна плата зросла завдяки:

- конкуренції учасників аукціону;
- переоцінці об'єктів оренди;
- сплата переможцями аукціонів орендної плати за 2 останніх місяці;
- ведення претензійно-позовної роботи;
- інфляції (в 2022 – 26%; в 2023 – 8,4%)

Місячне нарахування в жовтні становило 3 667,2 тис.грн. Частка балансоутримувачів від місячного нарахування становить 1 747,9 тис.грн, а частка бюджету - 1919,3 тис.грн. За 10 місяців частка балансоутримувачів від нарахованого становить - 17 592,6 тис.грн., а частка бюджету – 19 565,4 тис.грн.

В серпні місяці збільшили частку бюджету за рахунок прийняття рішення сесії щодо внесення змін до Порядку розподілу орендної плати, якими зобов'язано заклади охорони здоров'я спрямовувати 70% орендної плати до бюджету. В результаті прийняття цього рішення щомісячно до бюджету спрямовується додатково 480,0 тис.грн.

таблиця 5

Порівняльна таблиця надходжень коштів від орендної плати за 10 місяців 2023 року та аналогічні періоди 2020,2021,2022

Звітний період	Кількість об'єктів (од.)	Площа (тис.кв.м)	Нарахування (тис.грн.)	Стягнення (тис.грн.)	Заборгованість (тис.грн.)	% проплати
10 міс. 2020	794	85,8	17 644,0	16 955,9	688,1	96
10 міс.2021	799	86,3	20 139,5	20 495,5	-356	102

10 міс. 2022	806	92,1	26 630,8	25 643,7	987,1	96
10 міс. 2023	795	92,8	37 158,0	37 952,1	-794,1	102

Ведення претензійно-позовної роботи.

Управлінням житлової політики і майна ведеться постійний контроль за виконанням умов договорів оренди нежитлових приміщень. З метою забезпечення надходжень коштів до міського бюджету проводиться щомісячний аналіз поступлень таких коштів, працівники відділу оренди та приватизації передають телефонограми орендарям стосовно необхідності погашення заборгованості перед бюджетом, а у разі потреби проводиться претензійно-позовна робота, яка направлена на зменшення заборгованості по орендній платі.

На початок року заборгованість по орендній платі становила – 424,0 тис.грн. Станом на 01.11.2023 існує переплата на суму 794,1 тис.грн.

Протягом звітного періоду спільними зусиллями орендодавця та балансоутримувачів стягнуто 1,3 млн. грн. заборгованості.

В результаті - із 30 балансоутримувачів - 21 має стовідсоткову або понад стовідсоткову проплату. Аналіз найбільшої поточної заборгованості в розрізі балансоутримувачів наведено в таблиці 7

таблиця 7

Аналіз поточної заборгованості в розрізі балансоутримувачів

Балансоутримувач	Кількість договорів (шт.)	Місячне нарахування (тис.грн.)	Сума боргу (тис.грн.)	%
Заклади охорони здоров'я	122	694,0	209,2	97
КП «Електротранс»	6	14,8	19,3	90
КП БРЕД	3	5,4	8,3	85
КП «УМК «Центральна»	16	25,5	44,7	79
КП «УМК «Озерна»	2	14,2	105,3	50
КП «УМК «Південно-Західна»	10	9,7	11,4	88
КП «УМК «Дубове»	6	6,3	2,8	96

2. Приватизація нежитлових приміщень

З початку року управлінням проведено підготовчу роботу до приватизації шляхом продажу на аукціонах 6 об'єктів нерухомого та шляхом викупу - 1 об'єкт.

За 10 місяців 2023 року приватизовано 7 об'єктів загальною площею 1668,9 кв.м. на загальну суму 13 566,7 тис.грн. (без ПДВ), що перевищує стартову ціну на 3 354,1 тис. грн. (без ПДВ).

За несвоєчасне здійснення оплати та за відмову від підписання протоколу аукціону учасникам нараховані штрафні санкції в розмірі 233,6 тис. грн. Реєстраційні внески становлять – 34,8 тис. грн. Загальна сума надходжень коштів від відчуження майна становить 13 835,1 тис.грн.

Основні показники стану приватизації нежитлових приміщень за 2021, 2022, 2023 роки наведені в таблиці 8.

таблиця 8

Основні показники стану приватизації приміщень за 2021, 2022, 2023

№ п/п	Назва показника	2021	2022	2023
1	Кількість об'єктів (шт.)	8	7	6
2	Загальна площа об'єктів (кв.м)	3488,5	686,5	1330,4
2.1	в т.ч. в сільській місцевості (кв.м)	1467,2	0	54,0
3	Стартова ціна (тис.грн.)	6 255 ,1	4 105,2	4 607,8
3.1	Кінцева ціна (тис.грн.)	10 780, 6	9 918,4	7 961,9
3.2	Приріст (тис.грн.) +	+ 4 525,5	+ 5 813,2	+ 3 354,1
3.3	Додаткові надходження (штрафи, неустойки та реєстраційні внески)	304,4	429,9	268,4
4.	Середня вартість продажу 1 кв.м. в місті (тис.грн)	5,1	14,4	6,2
4.1	Середня вартість продажу 1 кв.м. в селі (тис.грн)	1,2	0	0,9

Шляхом викупу було продане 1 нежитлове приміщення загальною площею 338,5 на вул. Кам'янецькій, 80 за 5 604,7 тис.грн.

3. Приватизація житлових приміщень.

Протягом звітного періоду прийнято 139 рішень про приватизацію житлових приміщень з видачею свідоцтв про право власності на приватизоване житло.

4. Облік нерухомого майна та реєстрація права власності на комунальне майно

Щорічно працівниками відділу проводиться збір та узагальнення інформації про нерухоме майно, яке обліковується на балансі комунальних підприємств, установ, закладів. Узагальнена інформація за минулий рік формується станом на 1 березня поточного року. Станом на 01.03.2023 налічується 2704 об'єкти нерухомості.

Продовжується реєстрація права власності на нерухоме майно, яке перебуває у власності Хмельницької міської територіальної громади. Зареєстровано право власності на 79 об'єктів нерухомості.

5. Підготовка рішень виконавчого комітету і сесії міської ради станом на 01.12.2023.

За звітний період відділом оренди та приватизації підготовлено:

- 87 рішень виконавчого комітету;

- 29 рішень сесії міської ради, в тому числі був розроблений 1 регуляторний акт – «Порядок надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід’ємних поліпшень комунального майна», затверджений сесією від 15.09.2023 №31.

6. Передача об’єктів права з державної в комунальну власність

На виконання у відділі оренди та приватизації, на різних стадіях розгляду перебуває 10 заяв про передачу об’єктів нерухомого майна в комунальну власність та 2 об’єкти нерухомого майна готуються на передачу з комунальної власності у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області в особі Хмельницької обласної ради.

Також підготовлено проект рішення сесії Хмельницької міської ради щодо надання згоди на передачу в комунальну власність міста Хмельницької обласної фірми «Кіновідеопрокату».