

МАКАРІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА

**ПРОЕКТ РІШЕННЯ**

**Про затвердження Програми управління майном комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади**

**на 2026-2028 роки**

З метою ефективного використання майна, що перебуває у комунальній власності Макарівської селищної територіальної громади, відповідно до Бюджетного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», «Про оренду державного та комунального майна», «Про приватизацію державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 №1103 «Про затвердження Порядку передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна», керуючись статтями 25, 40, 52, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, будівництва, архітектури, енергозбереження, транспорту та благоустрою,

**СЕЛИЩНА РАДА ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Програму управління майном комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади на 2026-2028 роки (додається).

2. Фінансовому управлінню Макарівської селищної ради при формуванні показників бюджету та внесення змін до них враховувати потребу в асигнуваннях на реалізацію Програми, виходячи з реальних можливостей бюджету та його пріоритетів.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, будівництва, архітектури, енергозбереження, транспорту та благоустрою.

**Селищний голова Вадим ТОКАР**

селище Макарів

Додаток

до рішення селищної ради

від

**ПРОГРАМА**

**управління майном комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади**

**на 2026-2028 роки**

**2026 рік**

ПАСПОРТ

Програми управління майном комунальної власності

Макарівської селищної територіальної громади

на 2026-2028 роки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Ініціатор розроблення Програми | Макарівська селищна рада | | | |
| 2. | Дата, номер і назва розпорядчого документа про схвалення Програми | Рішення виконавчого комітету Макарівської селищної ради від 05.02.2026 №066 | | | |
| 3. | Розробник Програми | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном Макарівської селищної територіальної громади | | | |
| 4. | Співрозробник Програми | Макарівська селищна рада | | | |
| 5. | Відповідальний виконавець Програми | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном Макарівської селищної територіальної громади | | | |
| 6. | Головний розпорядник бюджетних коштів | Макарівська селищна рада | | | |
| 7. | Учасники Програми | Макарівська селищна рада | | | |
| 8. | Термін реалізації Програми | 2026-2028 роки | | | |
| 9. | Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми | Бюджет Макарівської селищної територіальної громади | | | |
| 10. | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, тис. грн.,  у тому числі: | **Всього:** | **у тому числі за роками** | | |
| **2026 рік** | **2027 рік** | **2028 рік** |
| 1350,0 | 450,0 | 450,0 | 450,0 |
| 10.1. | Коштів бюджету Макарівської селищної територіальної громади, тис. грн. | 1350,0 | 450,0 | 450,0 | 450,0 |
| 10.2. | Кошти обласного бюджету Київської області, тис. грн. | **-** | - | - | - |
| 10.3. | Кошти державного бюджету, тис. грн. | **-** | - | - | - |
| 10.4. | Кошти інших джерел, тис. грн. | **-** | - | - | - |

**1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

Програма «Управління майном комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади на 2026-2028 роки» (далі - Програма) розроблена з метою забезпечення ефективного, прозорого та раціонального управління об’єктами комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади, збереження та примноження майнового потенціалу громади, а також задоволення потреб її жителів, відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Бюджетного кодексу України, Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна», Цивільного кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 №1103 «Про затвердження Порядку передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна»**.**

Програма визначає мету, завдання, принципи, напрями та механізми управління майном комунальної власності, а також повноваження суб’єктів управління у цій сфері.

Дія Програми поширюється на всі об’єкти комунальної власності територіальної громади, незалежно від їх функціонального призначення, способу використання та форми закріплення за балансоутримувачами.

2. ВИЗНАЧЕННЯ КОЛА ПИТАНЬ,

НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЯКИХ **СПРЯМОВАНА ПРОГРАМА**

27 листопада 2020 року відбулося перше пленарне засідання Макарівської селищної ради VІІІ скликання, у зв'язку з чим повноваження сільських та селищних рад, які ввійшли до складу Макарівської селищної територіальної громади, припинено.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 №715-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області» адміністративним центром Макарівської селищної територіальної громади визначено селище Макарів. В результаті адміністративно-територіальної реформи до селища приєднано 48 населених пунктів, кількість об’єктів нерухомого майна комунальної власності значно збільшилась та станом на 01.12.2025 складає 443 об’єкти. Із загальної кількості об’єктів нерухомого майна комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади (далі – об’єкти) – технічні паспорти мають 48% об’єктів, право власності оформлено у 53% об’єктів.

Відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, згідно яких процедурою передачі майна в оренду та продовження орендних відносин, запроваджено електронні аукціони з використанням електронної торгової системи та процедури визначення вартості об’єкта оренди, об’єкти оренди згруповано в переліки двох типів: ті, які передаються в оренду через аукціон та ті, які без аукціону, тощо. Так, станом на 01.12.2025 в «Прозорро.Продажі» проведено 13 аукціонів на укладення договорів оренди. Кількість об’єктів комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади, що перебувають в оренді, складає 61 об’єкт загальною площею 5131 кв. м. Також, укладено 22 договори на погодинну оренду закладів КЗ «Центр культури і дозвілля». Станом на 31.12.2025 за оренду комунального майна з початку року нараховано 1 487 823,54 грн., з них до селищного бюджету надійшло 1 411 862,19 грн.

Програма управління майном комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади спрямована на комплексне розв’язання проблемних питань, пов’язаних з формуванням, використанням, збереженням та відтворенням об’єктів комунальної власності.

Основними проблемами є:

- неконкурентний технічний стан приміщень та будівель комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади для цілей продажу;

- аварійний стан приміщень та будівель, що розташовані в сільській місцевості Макарівської селищної територіальної громади, та відсутність, в більшості випадків, технічної та правовстановлюючої документації;

˗ відсутність попиту на майно сільської місцевості з боку представників бізнесу.

Реалізація Програми забезпечує розв’язання таких основних питань:

- упорядкування **обліку об’єктів комунальної власності**, формування та актуалізації реєстру комунального майна;

- забезпечення **ефективного використання майна**, у тому числі шляхом передачі в оренду, малої приватизації та передачі на праві узуфрукта відповідно до законодавства України;

- підвищення **економічної віддачі від використання комунального майна** та збільшення надходжень до місцевого бюджету;

- збереження, належне утримання та **запобігання зношенню й втраті майна** комунальної власності;

- забезпечення **прозорості та відкритості** процедур управління майном комунальної власності;

- удосконалення механізмів **контролю за використанням і збереженням** об’єктів комунальної власності;

- визначення доцільності **відчуження, списання або реконструкції** об’єктів, які не використовуються або є економічно неефективними;

- створення умов для **залучення інвестицій** у сферу використання комунального майна.

Вирішення зазначених питань сприятиме підвищенню якості управління майном комунальної власності, раціональному використанню ресурсів Макарівської селищної територіальної громади та забезпеченню її сталого соціально-економічного розвитку.

**3. ОБҐРУНТУВАННЯ НЕОБХІДНОСТІ ПРИЙНЯТТЯ ПРОГРАМИ**

Прийняття Програми є об’єктивно необхідним з огляду на такі чинники:

* майже половина об’єктів комунальної власності не має належного юридичного оформлення, що створює ризики втрати майна;
* відсутність системного підходу до інвентаризації та обліку призводить до неефективного використання ресурсів;
* громада втрачає потенційні доходи від оренди, приватизації та інвестицій;
* участь у державних програмах відновлення та міжнародних грантах неможлива без належної реєстрації прав на об’єкти;
* існує потреба у формуванні прозорої, відкритої та публічної системи управління майном.

Реалізація Програми дозволить досягти таких прогнозних результатів:

* збільшення рівня технічної інвентаризації до 85-90%;
* реєстрація прав комунальної власності на 90-95% об’єктів;
* збільшення кількості об’єктів, які можуть бути передані в оренду, щонайменше   
  на 30-40%;
* зростання надходжень від використання комунального майна на 25-40% протягом дії Програми;
* збільшення річних доходів бюджету від комунального майна орієнтовно до 1,8-2,2 млн. грн. і більше.

**4. МЕТА ТА ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИІ**

Метою Програми управління майном комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади є забезпечення **ефективного, прозорого та економічно обґрунтованого управління об’єктами комунальної власності,** спрямованого на збереження та примноження майнового потенціалу громади, задоволення потреб її жителів і підвищення рівня соціально-економічного розвитку території.

Основними завданнями Програми є:

- удосконалення системи **обліку, інвентаризації та оцінки** об’єктів комунальної власності;

- забезпечення **раціонального та ефективного використання** комунального майна відповідно до його функціонального призначення;

- підвищення **доходності від використання комунального майна** та збільшення надходжень до місцевого бюджету;

- забезпечення **збереження, належного утримання та відновлення** об’єктів комунальної власності;

- впровадження **прозорих механізмів управління**, у тому числі при передачі майна в оренду, користування або відчуження;

- посилення **контролю та відповідальності** балансоутримувачів за використання і збереження майна;

- створення умов для **залучення інвестицій** у розвиток та модернізацію об’єктів комунальної власності;

- приведення процесів управління майном у відповідність до вимог чинного законодавства України;

- забезпечення **публічності та відкритості інформації** про об’єкти комунальної власності;

˗ впорядкування технічної документації на об’єкти нерухомого майна комунальної власності та правовстановлюючих документів на них.

**5. ШЛЯХИ І СПОСОБИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ**

**Облік майна комунальної власності:**

1) Формування Переліку майна комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади на основі матеріалів технічної інвентаризації майна, забезпечення контролю за його використанням, збереженням, відстеження його руху, проведення або надання дозволу на списання та передачу з балансу на баланс та передачі на праві узуфрукта на підставі рішення Макарівської селищної ради.

2) Встановлення права узуфрукта комунального майна (крім об’єктів житлового фонду) на підставі рішення селищної ради.

3) Виготовлення технічної документації на нерухоме майно (проведення поточної технічної інвентаризації та виготовлення технічних паспортів тощо).

4) Реєстрація права власності Макарівської селищної територіальної громади в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за Макарівською селищною радою.

**Приватизація та відчуження майна комунальної власності:**

1) Виготовлення технічної документації на нерухоме майно, проведення необхідних експертиз рухомого та нерухомого майна, яке включене до переліку об’єктів, що підлягають приватизації (проведення експертизи, технічного обстеження, поточної технічної інвентаризації та виготовлення технічних паспортів, тощо).

2) Реєстрація права власності Макарівської селищної територіальної громади в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за Макарівською селищною радою на майно, яке включене до переліку об’єктів, що підлягають приватизації.

3) Інформаційне забезпечення процесів приватизації та відчуження майна комунальної власності (оголошення, реклама у ЗМІ, інформаційні повідомлення про оголошення аукціонів та конкурсів, інформаційні повідомлення про оголошення аукціонів та конкурсів з відбору суб’єктів оціночної діяльності для проведення оцінки майна, інформація про підсумки проведення аукціонів, конкурсів та про продані об’єкти, тощо).

4) Проведення незалежної оцінки на об’єкти комунальної власності, які підлягають приватизації (відчуженню).

5) Організація конкурсного відбору виконавців робіт із незалежної оцінки майна у випадках, визначених чинним законодавством України.

6) Укладання, за результатами конкурсу, договорів з суб’єктами оціночної діяльності на виконання робіт з незалежної оцінки об’єктів комунальної власності, які підлягають приватизації.

7) Укладання угод з операторами торговельних майданчиків про проведення електронних аукціонів з продажу об’єктів приватизації (відчуження) в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

8) Нотаріальні витрати, на укладання договорів, які підлягають нотаріальному посвідченню, вчиненню виконавчого напису, тощо, у випадках, передбачених чинним законодавством України.

**Оренда майна комунальної власності:**

1) Виготовлення технічної документації (проведення поточної технічної інвентаризації та виготовлення технічних паспортів, тощо) об’єктів нерухомого майна, яке передається в оренду.

2) Реєстрація права власності Макарівської селищної територіальної громади в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за Макарівською селищною радою.

3) Укладання угод з операторами торговельних майданчиків про проведення електронних аукціонів на право оренди майна комунальної власності в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

4) Нотаріальні витрати, якщо договори підлягають нотаріальному посвідченню, вчиненню виконавчого напису, тощо, у випадках, передбачених чинним законодавством України.

5) Інформаційне забезпечення процесів передачі майна комунальної власності в оренду (оголошення, реклама у ЗМІ, інформація про включення потенційних об’єктів оренди до Переліку відповідного типу, визначеного Законом України «Про оренду державного та комунального майна», тощо).

6) Обов’язкове проведення незалежної оцінки об’єктів оренди (в тому числі при продовжені договорів оренди), включених до Переліку відповідного типу, визначеного Законом України «Про оренду державного та комунального майна», тощо).

**Приймання майна у комунальну власність:**

1) Приймання об’єктів, у тому числі об’єктів соціально-побутового призначення, зовнішніх мереж електро-, тепло-, водо-, газопостачання, водовідведення, телефонізації та радіофікації, а також будівель (споруд, приміщення), призначених для їх обслуговування, здійснюється у порядку встановленому чинним законодавством України.

2) Приймання об’єктів нерухомого майна у комунальну власність за рішенням суду:

* про передачу безхазяйної нерухомої речі у власність територіальної громади;
* про визнання спадщини відумерлою та про передачу її у власність територіальної громади.

3) В межах реалізації повноважень органу місцевого самоврядування щодо приймання майна у комунальну власність, необхідними заходами (та не виключно) є:

- отримання інформаційних/архівних довідок щодо власників об’єктів нерухомого майна;

- виготовлення технічної документації (проведення поточної технічної інвентаризації та виготовлення технічних паспортів, тощо) щодо об’єктів нерухомого майна;

- проведення державної реєстрації права комунальної власності на житлові, нежитлові приміщення, будівлі та споруди за Макарівською селищною територіальною громадою в особі Макарівської селищної ради, а також, скасування прав власності на них.

4) Інформаційне забезпечення процесів передачі майна комунальної власності (оголошення, реклама у ЗМІ).

Виконання заходів дозволить виконувати завдання та функції управління майном комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади та забезпечить зростання надходжень коштів до бюджет.

6. ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Фінансування заходів Програми здійснюється за рахунок коштів державного бюджету, обласного бюджету, бюджету Макарівської селищної територіальної громади в межах кошторисних призначень на відповідний рік, затверджених рішенням сесії Макарівської селищної ради, виходячи з його реальних можливостей у кожному бюджетному році, а також залучення інших джерел не заборонених законодавством.

Обсяги видатків на реалізацію заходів, визначених Програмою, можуть коригуватись згідно до затверджених показників на відповідний рік, виходячи із фінансових можливостей бюджету та з дотриманням вимог Бюджетного кодексу України.

В ході реалізації програми можливі зміни та доповнення до неї в залежності від рівня розвитку економіки територіальної громади, наповнення бюджету територіальної громади, залучення благодійних внесків та гуманітарної допомоги.

**7. АНАЛІЗ ВПЛИВУ ЗАХОДІВ ПРОГРАМИ НА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНЕ СТАНОВИЩЕ РІЗНИХ КАТЕГОРІЙ ЖІНОК ТА ЧОЛОВІКІВ,**

**А ТАКОЖ НА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГЕНДЕРНОЇ РІВНОСТІ**

Відповідно до частини першої статті 24 Конституції України громадяни мають рівні конституційні права і свободи та є рівними перед законом. Не може бути привілеїв чи обмежень за ознаками раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, за мовними або іншими ознаками.

Частиною четвертою статті 13 Конституції України гарантовано захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Програма переслідує мету забезпечення гендерної рівності, не передбачає положень, що містять ознаки дискримінації, порушують принцип забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

За таких умов немає потреби в оцінці гендерного впливу. Затвердження Програми забезпечить паритетний і вільний доступ жінок і чоловіків до заходів, які організовуються та здійснюються з метою сприяння обороні України шляхом максимально широкого залучення мешканців громади до дій, спрямованих на забезпечення воєнної безпеки, суверенітету і територіальної цілісності держави, стримування і відсіч агресії, і не створює привілеїв за ознакою статі.

8. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

У результаті виконання Програми управління майном комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади очікується забезпечення ефективного, раціонального та прозорого управління об’єктами комунальної власності, їх збереження та належного утримання, удосконалення системи обліку і контролю за використанням майна, оптимізація структури комунальної власності відповідно до потреб громади, збільшення надходжень до місцевого бюджету, підвищення якості надання послуг населенню та приведення управління комунальним майном у відповідність до вимог чинного законодавства України.

**9. КООРДИНАЦІЯ ТА КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ**

**ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ**

Координацію та безпосередній контроль за виконанням заходів і завдань Програми, здійснює відділ економічного розвитку та управління комунальним майном Макарівської селищної ради, яким забезпечується:

- участь у виконанні заходів Програми підприємствами, установами та організаціями незалежно від форми власності;

- контроль за виконанням заходів і завдань Програми протягом терміну її дії;

- щорічна обґрунтована оцінка результатів виконання Програми та, при потребі, розробка пропозицій щодо доцільності продовження тих чи інших заходів, включення додаткових заходів і завдань, уточнення показників, обсягів і джерел фінансування;

- подання в установленому порядку змін до Програми у разі потреби.

**Секретар ради Наталія ОСТРОВСЬКА**

Додаток

до Програми

**ПЕРЕЛІК**

**заходів Програми управління майном комунальної власності Макарівської селищної територіальної громади**

**на 2026-2028 роки**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **з/п** | **Напрям управління** | **Перелік заходів Програми** | **Строки виконання заходу, роки** | **Виконавці** | **Джерела фінансування** | **Орієнтовні обсяги фінансових ресурсів,**  **тис. грн, за роками** | | | **Очікувані результати** |
| **2026** | **2027** | **2028** |
| 1 | Облік та інвентаризація комунального майна | Проведення повної інвентаризації об’єктів; ведення електронного реєстру комунального майна; актуалізація правовстановлюючих документів | 2026-2028 | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном | Не потребує фінансування | - | - | - | Достовірна інформація про склад і стан комунального майна |
| 2 | Правове забезпечення управління майном | Виготовлення технічної документації (проведення поточної технічної інвентаризації та виготовлення технічних паспортів) | 2026-2028 | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном | Селищний бюджет | 200,0 | 200,0 | 200,0 | Захист майнових прав територіальної громади |
| Проведення незалежної оцінки, рецензування звітів про оцінку | 2026-2028 | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном | Селищний бюджет | 50,0 | 50,0 | 50,0 | Актуалізація балансової вартості об’єктів комунального майна шляхом проведення незалежної оцінки та переоцінки, що забезпечить достовірне відображення їх справедливої вартості у бухгалтерському обліку |
| Замовлення інформаційних (архівних довідок) на об’єкти нерухомого майна у Комунального підприємства Київської обласної ради «Київське обласне БТІ» | 2026-2028 | Ю**ридичний відділ апарату Макарівської селищної ради та її виконавчого комітету** | Селищний бюджет | 50,0 | 50,0 | 50,0 | Для оформлення правоустановчих документів |
| Нотаріальне оформлення документів шляхом укладання договорів дарування та інших нотаріальних послуг | 2026-2028 | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном | Селищний бюджет | 25,0 | 25,0 | 25,0 | Ефективне використання безоплатно прийнятого майна у комунальну власність |
| Витрати, пов’язані зі сплатою судового збору у справах щодо оформлення прав на майно | 2026-2028 | Ю**ридичний відділ апарату Макарівської селищної ради та її виконавчого комітету** | Селищний бюджет | 20,0 | 20,0 | 20,0 | Для участі у судових засіданнях |
| 3 | Ефективне використання майна | Передача майна в оренду на конкурсних засадах; оптимізація використання вільних приміщень; впровадження орендної політики | 2026-2028 | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном | Не потребує фінансування | - | - | - | Збільшення доходів місцевого. |
| Проведення незалежної оцінки, рецензування звітів про оцінку | 2026-2028 | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном | Селищний бюджет | 50,0 | 50,0 | 50,0 | Визначення справедливої вартості комунального майна шляхом незалежної оцінки для розрахунку економічно обґрунтованої орендної плати |
| 4 | Приватизація та відчуження | Визначення переліку об’єктів, що підлягають приватизації; проведення аукціонів через Prozorro.Продажі | 2026-2028. | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном | Не потребує фінансування | - | - | - | Скорочення витрат на утримання неефективного майна |
| Проведення незалежної оцінки, рецензування звітів про оцінку | 2026-2028 | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном | Селищний бюджет | 50,0 | 50,0 | 50,0 | Збільшення балансової (залишкової) вартості об’єктів комунального майна внаслідок проведення переоцінки відповідно до ринкової (справедливої) вартості |
| 5 | Контроль та моніторинг використання | Перевірки дотримання умов договорів оренди; аналіз ефективності використання; фінансовий контроль | 2026-2028 | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном | Не потребує фінансування | - | - | - | Запобігання втратам і нецільовому використанню |
| 6 | Прозорість та публічність | Опублікування інформації про майно на офіційних ресурсах; громадський контроль; відкриті дані | 2026-2028. | Відділ економічного розвитку та управління комунальним майном | Селищний бюджет | 5,0 | 5,0 | 5,0 | Підвищення довіри громади |
|  | **ВСЬОГО:** |  |  |  |  | **450,0** | **450,0** | **450,0** |  |

**Секретар ради Наталія ОСТРОВСЬКА**