

## **Звіт про роботу Фонду комунального майна м. Херсона за 12 місяців 2009 року**

Робота у поточному році велася за двома основними напрямками: відчуження об'єктів комунальної власності, згідно із затвердженою Програмою, та приватизація житлового фонду.

### **I. Відчуження об'єктів комунальної власності**

Відчуження об'єктів комунальної власності проводиться на підставі нормативних актів України з питань приватизації, а також положень, розроблених та затверджених міською радою. А саме: законів України „Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)”, „Про Державну програму приватизації”, „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, Методики оцінки майна, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.03 № 1891, Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженому наказом ФДМУ від 27.02.04 № 377, Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності Фондом комунального майна м. Херсона, затвердженого рішенням міської ради від 04.03.04 № 489, Програми відчуження комунального майна Херсонської міської територіальної громади на 2008-2009 роки, затвердженої рішенням міської ради від 06.06.08 № 846.

Структурою, яка безпосередньо здійснює підготовку об'єктів до приватизації, є відділ підготовки об'єктів до приватизації.

На підставі заяв від орендарів нежитлих приміщень, постанов та рішень судів, а також ініціатив управлінь виконавчого комітету міської ради щодо включення до Програми відчуження об'єктів, що надійшли до Фонду, Фондом були підготовлені матеріали на 21 засідання постійної комісії з питань комунальної власності, а також 21 проект рішень міської ради. В результаті прийняття відповідних рішень, Програма доповнена 10 об'єктами, від реалізації яких залучені кошти до міського бюджету.

У 2009 році Фондом за договорами купівлі-продажу реалізовано майно на суму 1 098,9 тис. гривень. Це - 8 об'єктів комунальної власності, в тому числі 1 окремо розташована будівля та 7 нежитлих приміщень, переданих в оренду.

Планове завдання по надходженню коштів до місцевого бюджету від відчуження майна на 2009 рік складало – 15 016,0 тис. грн.

Фактично до місцевого бюджету впродовж 12 місяців 2009 року Фондом перераховано 1 019,7 тис. грн.

Таким чином, виконання планового річного показника становить 6,8 %.

Крім перерахування коштів до міського бюджету, згідно із діючим законодавством, ФКМ забезпечує надходження коштів і до державного бюджету. У 2009 році ФКМ фактично перераховано 203,8 тис. грн.

До основних причин зниження надходжень до міського бюджету можна віднести такі обставини.

З часу формування плану до теперішнього часу ситуація з продажем об'єктів комунальної власності та забезпеченням надходжень до міського бюджету є вкрай незадовільною.

На сьогодні не розраховалися за придбані ще в минулому році об'єкти покупці, які не змогли своєчасно отримати кредит банку.

Потенційні покупці, а саме, орендарі приміщень, включених до Програми відчуження, відмовляються від оформлення документів на приватизацію, пояснюючи це невизначеністю із цінами на об'єкти нерухомості (скоріше їх подальшим падінням), а також відсутністю вільних коштів на оплату за придбане майно.

***Підготовка до продажу об'єктів, включених до Програми відчуження передбачає такі етапи:***

- консультативно-роз'яснювальна робота з заявниками;

- розгляд наданих до заяви документів на відповідність ст. 51 Державної програми приватизації;
- організація виготовлення технічної та правовстановлюючої документації;
- організація проведення інвентаризації об'єктів;
- організація проведення аудиторського висновку;
- відбір на конкурентних засадах суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання, який буде проводити незалежну оцінку;
- визначення ціни продажу об'єкта, що підлягає приватизації шляхом викупу, або початкову вартість продажу об'єкта на аукціоні, за конкурсом;
- розробка умов продажу об'єктів;
- підготовка та публікація інформації про об'єкти у відповідних інформаційних бюлетенях та місцевій пресі.

Для виконання всіх перерахованих процедур спеціалісти ФКМ співпрацюють, крім заявників, із управлінням містобудування та архітектури ОДА, управлінням комунальної власності, управлінням капітального будівництва, управлінням економічного розвитку, управлінням житлового господарства, ХДБТІ, аудиторськими службами, оцінювачами, редакцією газети „Херсонський вісник”.

Результатом відпрацювання всіх наданих заявником та зібраних за допомогою служб виконавчого комітету матеріалів є оформлення протоколів робочою групою по розгляду документів, що підтверджують право викупу.

У Фонді проведено 9 засідань цієї робочої групи та складено таку ж кількість протоколів стосовно об'єктів, що включені до Програми відчуження.

Дотримуючись чинного законодавства, з метою неупередженого, об'єктивного підходу до оцінки майна, удосконалення порядку проведення незалежної оцінки, Фондом комунального майна м. Херсона постійно проводилися *конкурси з відбору суб'єктів оціночної діяльності*. До складу конкурсної комісії входять спеціалісти Фонду, депутати міської ради та постійної комісії з питань комунальної власності, праці та соціального захисту населення, а також незалежні оцінювачі.

У 2009 році на участь в конкурсі з відбору суб'єктів оціночної діяльності було зареєстровано 55 заяв оцінювачів, підготовлені всі необхідні матеріали для проведення 12 засідань конкурсної комісії, за результатами яких укладено 17 договорів на проведення незалежної оцінки комунального майна.

Велась постійна аналітична робота по результатах виконання незалежних оцінок, рецензування та дотримання договірних зобов'язань суб'єктами оціночної діяльності.

Конкурентні засади відбору оцінювачів, рецензування звітів незалежними оцінювачами, дають можливість постійно удосконалювати якість наданих звітів та підвищувати професійний рівень оцінювачів.

Звіти та висновки, по яких Фонд приймає рішення щодо приватизації, відповідають найсучаснішим вимогам чинного законодавства з питань оцінки майна.

Для забезпечення *прозорості* процесу приватизації, а також для створення сприятливих умов розвитку підприємництва у місті, діяльність Фонду висвітлюється в засобах масової інформації. Нами надаються публікації про включення об'єктів до переліків об'єктів, що підлягають відчуженню, оголошення конкурсів з відбору суб'єктів оціночної діяльності, оголошення про аукціони, інформація про здійснення відчуження конкретних об'єктів (вартість, строки тощо).

У поточному році підготовлено 26 публікацій в офіційний бюлетень Фонду – газету „Херсонський вісник”. Додатково інформація розміщувалась на сайті виконавчого комітету міської ради, а також на спеціальному стенді Фонду. Інформація про хід приватизації надається обласній державній адміністрації, правоохоронним органам, Регіональному відділенню ФДМУ по Херсонській області.

Одним із напрямків роботи відділу є співпраця з управлінням житлового господарства щодо оформлення матеріалів інвентаризації об'єктів комунальної власності. За результатами роботи інвентаризаційної комісії оформлено понад 20 зведених актів інвентаризації.

У зв'язку з вимогами Міністерства юстиції України щодо підготовки та реєстрації *правовстановлюючих документів* на об'єкти комунальної власності, спеціалістами Фонду сумісно з ХДБТІ виконується відповідна робота по оформленню та одержанню зазначених документів, що є додатковим напрямком роботи.

За рік сформовано понад 50 архівних справ по приватизації об'єктів комунальної власності.

Впродовж року велось листування з юридичними, фізичними особами, установами та організаціями. Надано понад 350 відповідей та інформацій.

## II. Приватизація житлового фонду

Здійснення приватизації житлового фонду Херсонської міської територіальної громади належить до компетенції відділу приватизації житла.

На цей час сформовано архів справ з приватизації житла за останні 17 років, який нараховує більше 53 тис. справ. Створено комп'ютерний банк даних (за необхідністю надання інформації структурним підрозділам виконкому, правоохоронним органам та у суди). Налагоджена постійна співпраця з бюро технічної інвентаризації.

Розглянуто та надано відповідь на 102 звернення громадян з питань приватизації житла.

У зв'язку з відсутністю в області органу координації роботи по приватизації житла, Фонд виконує функції консультативного центру для відомчих органів приватизації міста, області та окремих громадян. Протягом 2009 року надана консультативна допомога з питань оформлення документів по приватизації житла представникам Новокаховського та Цюрупинського міськвиконкомом, Чаплинської, Чорнобаївської, Нижнє Серогозьської селищних рад, головам ОСББ: «Хуторок», «Скіф-53», «Добробут-2», «Арес», «Згода», «Ілліча,103», «Карбишева,12», «Безродного, буд. 37, корп.2», «49 Гвардійської Херсонської дивізії-41», «Проспект Адмірала Сенявіна», «Довіра», «Молодіжна, 7», «Гвардієць 49», «Херсонес», «Скіф», «Скіф-1», «Каштан», «Співдружність».

У 2009 році оформлено та видано 52 дублікати втрачених свідоцтв про право власності на житло.

**Впродовж 2009 року приватизовано 583 квартири загальною площею 29 494 кв. м, в тому числі :**

- однокімнатних – 141 ( 4409 кв. м );
- двокімнатних – 243 ( 11925 кв. м );
- трикімнатних – 179 ( 11595 кв. м.);
- чотири та більше кімнатних – 19 ( 1538 кв. м );
- одноквартирних будинків – 1 (27 кв. м ).

1507 громадян реалізували право громадян України приватизувати займане ними житло з використанням житлових чеків.

До міського бюджету перераховано 408,20 грн. – доплата громадян за надлишки при приватизації житла.

Аналізуючи процес приватизації житлового фонду комунальної власності територіальної громади м. Херсона слід зазначити, що під час здійснення приватизації, а особливо в останній час, виникають проблеми правового характеру з причини нечіткості формулювання нормативно – правових актів або відсутності таких норм через новизну правовідносин, що формувалися у ході приватизації. З цього приводу збільшилося звернень громадян до судових інстанцій с приводу зобов'язання органу приватизації здійснити приватизацію житла, що відповідно до чинного законодавства не підлягає приватизації, а також з визнанням приватизації недійсною.

Крім цього існує практика звернень до судових інстанцій орендарями нежилих приміщень з визнанням права на приватизацію та зобов'язання Фонду вчинити дії по включенню орендованого ними майна до переліку Програми відчуження.

Так в провадженні Фонду з **01.01.09 по 31.12.09** перебувало **75** судових справ, з яких **63** справи стосуються спорів щодо приватизації житла та **12** справ по спорам стосовно відчуження нежилих приміщень.

З вказаної вище кількості справ, рішення по **17** справам були прийняті на користь Фонду, в 7справах приватизацію скасовано.

В цей період в апеляційних інстанціях перебували **7** справ по спорам щодо приватизації житла, з яких по 2 справам прийнято рішення не на користь Фонду та по **5** справам дії Фонду визнано правомірними. В процесі розгляду апеляційних інстанцій перебувають **6** справ щодо спорів з законністю приватизації житла.

В 2009 році Фонд прийняв участь у розгляді 12 судових справ по спорам, які виникли з питань відчуження нежилих приміщень. При розгляді 7 справ дії Фонду визнано правомірними, спори по 5 справам були вирішені не на користь Фонду.

В процесі оскарження судових рішень з питань відчуження нежилих приміщень, в 7 апеляційних справах інтереси Фонду було захищено, на жаль 5 справ були вирішені не на користь Фонду, 1 справа перебуває в провадженні.

Суд касаційної інстанції, на протязі 2009 року, своїми двома рішеннями захистив інтереси Фонду в спорах щодо відчуження нежилих приміщень об'єктів комунальної власності.

Підготовлено **72** відповіді по скаргах і заявах громадян і юридичних осіб, надано **18** висновків з правових питань.

На контролі по виконанню умов договорів купівлі-продажу та претензійній роботі знаходиться **6** справ.

Крім цього, з врахуванням набрання чинності Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» був розроблений проект внесення змін в Положення

про Фонд комунального майна м. Херсона, який додатково передбачає таку функцію як приватизація кімнат в гуртожитках, але після прийняття нормативно-правових актів, які в свою чергу утворять відповідний механізм дії Закону.

Голова Фонду комунального  
майна м. Херсона

І.В. Житченко