**Аналітична довідка
 до проєкту рішення** «**Про внесення змін до рішення міської ради від 13.05.2021 № 306** **«Про врегулювання деяких питань з оренди майна, що належить до комунальної власності Лозівської міської територіальної громади», яке виноситься відділом з питань управління комунальним майном міської ради на чергову сесію**

Даний проєкт рішення, виноситься на розгляд депутатів відповідно до:

* листа начальника Лозівського управління Державної казначейської служби України Харківської області від 13.08.2025
№ 01-55-06/536;
* наказу Державної казначейської служби України від 20.03.2025
№ 56.

У зв’язку зі змінами в законодавстві, виникла необхідність перегляду існуючої системи управління орендними відносинами щодо комунального майна.

**Основні проблемні питання, що потребують врегулювання:**

# Зміна порядку надходження орендної плати на рахунок

Відповідно до отриманих документів, субрахунок, через який відділ з питань управління комунальним майном отримував кошти від оренди буде закритий, що унеможливлює подальше надходження орендної плати через цей рахунок. Відділ є бюджетною установою, у якої відсутні на балансі об’єкти, які є джерелом власних надходжень.  Інший рахунок не може бути відкритий, так як отримання  орендної плати для Відділу не є його господарською діяльністю.

Неможливість виконання покладених повноважень

У зв’язку із закриттям субрахунку, відділ не може повноцінно виконувати такі функції:

* здійснення нарахування орендної плати;
* нараховувати орендну плату в тому числі податок на додану вартість та складати декларації;
* надання рахунків орендарям на оплату;
* здійснення розподілу коштів в розрізі отримувачів коштів (місцевий бюджет та відповідно відкритих рахунків балансоутримувачів).
* забезпечення оперативного контролю за своєчасністю отримання орендної плати.

**Запропоновані зміни**

З метою забезпечення ефективного використання об’єктів комунальної власності та врегулювання правових і організаційних відносин у сфері оренди комунального майна пропонується:

1. Зміна структури договірних відносин

Внести зміни у примірний договір оренди нерухомого майна або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності шляхом викладення його у новій редакції, перетворивши двосторонній договір на тристоронній (орендодавець – орендар - балансоутримувач).

1. Передача окремих повноважень

Передати балансоутримувачам повноваження щодо:

* ведення фінансових розрахунків з орендарями;
* нарахування та стягнення орендної плати;
* забезпечення нарахування та сплату ПДВ згідно з вимогами Податкового кодексу України, якщо балансоутримувач є платником ПДВ;
* здійснення перерахування до місцевого бюджету у розмірах та

 відсотках відповідно до рішення міської ради від 13.05.2021
 № 306 (зі змінами).

1. Затвердження нових форм документів
* Затвердити примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності.
* Затвердити примірний акт приймання-передачі в оренду нерухомого майна або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності.
* Затвердити примірний акт повернення з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності.
* Затвердити форму звіту про надходження та розподіл коштів від орендної плати.
1. Збереження контрольних функцій

Забезпечити виконання Відділом, як орендодавцем, пункту 2 статті 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо контролю за виконанням умов договору, зокрема за надходженням орендної плати.

1. Врегулювання питання розподілу орендної плати для КНП

 У зв’язку з надходженням листа від комунального некомерційного підприємства «Лозівське територіальне медичне об’єднання» Лозівської міської ради Харківської області, де зазначено, що статутом організації заборонено розподіл отриманих доходів (прибутків) або їх частини серед засновників (учасників), працівників некомерційного підприємства (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов’язаних з ними осіб, пропонується залишити 100% орендної плати від оренди комунального майна на рахунку комунального некомерційного підприємства «Лозівське територіальне медичне об’єднання», як балансоутримувача.

**Очікувані результати**

Впровадження запропонованих змін дозволить:

* привести систему управління орендними відносинами у відповідність до вимог Державної казначейської служби України;
* забезпечити безперебійне надходження коштів від оренди комунального майна до місцевого бюджету;
* оптимізувати розподіл повноважень між структурами;
* підвищити ефективність контролю за використанням

комунального майна;

* врегулювати питання розподілу орендної плати для комунального некомерційного підприємства відповідно до вимог чинного законодавства.

**Висновок**

Відділом пропонується прийняття даного проєкту рішення, яке є необхідним для забезпечення належного функціонування системи управління комунальним майном в умовах нових вимог законодавства та нормативних актів Державної казначейської служби України.

**Начальник відділу Дмитро ПАЛЮХ**