

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Центр професійної та післядипломної освіти
Кафедра управління

Шифр _____

Наказ ректора про
затвердження теми

„До захисту допускається”

завідувачка кафедри

_____ Г.О. Швіндіна

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА

на тему:

**«Удосконалення системи надання адміністративних
послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми
(на прикладі Департаменту забезпечення ресурсних
платежів Сумської міської ради)»**

Здобувач вищої освіти

гр. Дсмз-71

Сіренко І.В.

Науковий керівник

Кислий В.М.

Нормоконтроль

Суми 2020

Сумський державний університет

(назва вузу)

Факультет ЦПО

Кафедра

управління

Спеціальність 281 Публічне управління та адміністрування (Державна служба)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Зав. кафедрою _____

„_____” _____ 20____ р.

**ЗАВДАННЯ
НА ДИПЛОМНИЙ ПРОЕКТ (РОБОТУ) СТУДЕНТОВІ**

Сіренко Інні Вікторівні

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту (роботи) «Удосконалення системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми (на прикладі Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради)»

затверджена наказом по інституту від „_____” _____ 20____ р. № _____

2. Термін здачі студентом закінченого проекту (роботи)

3. Вихідні дані до проекту (роботи) Закони України, Постанови Кабінету Міністрів України, рішення Сумської міської ради, навчальні посібники, статті вітчизняних, Інтернет-ресурси, положення про департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, що їх належить розробити)

1. Дослідити науково-методичні та правові засади реалізації орендних відносин у системі місцевого самоврядування;

2. Аналіз та оцінка адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми;

3. Дослідити шляхи вдосконалення системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень) _____

1. Регулювання орендних відносин в Україні

2. Організаційна структура департаменту забезпечення ресурсних платежів СМР

3. Динаміка планового та фактичного рівня надходжень від оренди комунального майна

4. Порядок передачі в оренду майна комунальної власності

5. Етапи створення інтерактивної мапи комунального майна

6. Графічне відображення результатів проведеного аналізу

6. Консультанти по проекту (роботі), із зазначенням розділів проекту, що стосуються їх

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв

7. Дата видачі завдання _____

Керівник

_____ Підпис керівника
(підпис)

Завдання прийняв до виконання

_____ Підпис студента
(підпис)

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

Пор. №	Назва етапів дипломного проекту (роботи)	Термін виконання етапів проекту (роботи)	Примітка
1	Збір матеріалів за темою дипломної роботи	грудень, 2019	виконав
2	Узагальнити методичні підходи згідно теми дослідження	січень, 2020	виконав
3	Дослідити стан розвитку об'єкта дослідження	січень, 2020	виконав
4	Оцінити діяльність об'єкта дослідження	січень, 2020	виконав
5	Виявити основні проблеми об'єкта дослідження	січень, 2020	виконав
6	Зробити висновки	січень, 2020	виконав
7	Оформити роботу та передати на рецензування	13 лютого 2020	виконав

Студент-дипломник

_____ Підпис студента
(підпис)

Керівник проекту

_____ Підпис керівника
(підпис)

Анотація

У магістерській роботі розглянуто основні напрями розвитку та удосконалення системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми (на прикладі Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради).

Проаналізовано систему надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна, шляхи їх вдосконалення за допомогою створення інтерактивної мапи комунального майна міста Суми та прогнозування надходження коштів від оренди комунального майна на основі кореляційно-регресійного аналізу.

РЕФЕРАТ

Структура й обсяг роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, що включає 40 найменувань та додатків. Загальний обсяг магістерської роботи становить 51 стор., у тому числі 2 таблиці, 7 рисунків, 40 використаних джерел, 1 додаток.

Мета роботи полягає у необхідності розвитку та удосконалення системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна, що зумовлює необхідність послідовного розв'язання таких завдань:

- дослідити проблеми регулювання орендних в Україні;
- дослідити сутність, значення та роль оренди комунального майна у системі місцевого самоврядування;
- провести аналіз та оцінку адміністративних послуг з питань оренди комунального майна;
- проаналізувати виконання міського бюджету міста Суми в частині надходження коштів від оренди комунального майна;
- дослідити основні шляхи вдосконалення системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми.

Об'єктом дослідження є департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради

Предметом є основні напрямки розвитку та удосконалення системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження виступають різноманітні методи обробки даних, а саме: порівняльний аналіз, метод наукової абстракції, індукції та дедукції, аналізу і синтезу, статистичні та економіко-математичні методи.

Ключові слова: ОРЕНДА НЕРУХОМОГО КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА, СИСТЕМА НАДАННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ ПОСЛУГ, ІНТЕРАКТИВНА МАПА, НАДХОДЖЕННЯ КОШТІВ.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1 НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ТА ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН У СИСТЕМІ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ.....	9
1.1 Проблеми регулювання орендних відносин в Україні.....	9
1.2 Сутність, значення та роль оренди комунального майна у системі місцевого самоврядування.....	12
1.3 Реалізація орендних відносин у системі надання адміністративних послуг.....	18
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА АДМІНІСТРАТИВНИХ ПОСЛУГ З ПИТАНЬ ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА У МІСТІ СУМИ.....	21
2.1 Загальна характеристика Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, як органу уповноваженого управляти комунальним майном у м. Суми.....	21
2.2 Аналіз виконання міського бюджету міста Суми в частині надходження коштів від оренди комунального майна.....	24
2.3 Оцінка системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми.....	28
РОЗДІЛ 3 ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ НАДАННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ ПОСЛУГ З ПИТАНЬ ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА У МІСТІ СУМИ.....	33
3.1 Створення інтерактивної мапи комунального майна міста Суми як один з напрямків удосконалення системи надання адміністративних послуг.....	33
3.2 Прогнозування надходження коштів до міського бюджету міста Суми від оренди комунального майна на основі кореляційно-регресійного аналізу.....	37

ВИСНОВКИ	41
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	44
ДОДАТОК А.....	50

ВСТУП

Питання розвитку місцевого самоврядування протягом багатьох років є одним з найбільш активно обговорюваних як серед вітчизняних вчених, так і серед представників державних і муніципальних структур. Незважаючи на те, що на сьогоднішній день у вітчизняній науці створена досить велика і різноманітна база, що забезпечує в теоретико-методологічному та практичному плані дослідження розвитку місцевого самоврядування, по значному колу питань організації місцевої влади як і раніше тривають серйозні наукові дискусії. На сьогодні основним питанням в рамках проведення реформ в органах місцевого самоврядування є питання надання адміністративних послуг як, населенню та і бізнес-середовищу. Тому саме магістерської дипломної роботи є актуальною.

Дану проблематику у своїх статтях досліджують такі вітчизняні вчені як: Сороко В.М., Штатіна М.А. та ін.

Мета роботи полягає у необхідності розвитку та удосконалення системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна, що зумовлює необхідність послідовного розв'язання таких завдань:

- дослідити проблеми регулювання орендних в Україні;
- дослідити сутність, значення та роль оренди комунального майна у системі місцевого самоврядування;
- провести аналіз та оцінку адміністративних послуг з питань оренди комунального майна;
- проаналізувати виконання міського бюджету міста Суми в частині надходження коштів від оренди комунального майна;
- дослідити основні шляхи вдосконалення системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми.

Об'єктом дослідження є департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради

Предметом є основні напрямки розвитку та удосконалення системи

надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження виступають різноманітні методи обробки даних, а саме: порівняльний аналіз, метод наукової абстракції, індукції та дедукції, аналізу і синтезу, статистичні та економіко-математичні методи.

У першій частині магістерської роботи досліджено науково-методичні та правові засади реалізації орендних відносин у системі місцевого самоврядування; проблеми регулювання орендних відносин в Україні; реалізація орендних відносин у системі надання адміністративних послуг.

У другій частині здійснено загальну характеристику департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, як органу уповноваженого управляти комунальним майном у м. Суми; проаналізовано виконання міського бюджету міста Суми в частині надходження коштів від оренди комунального майна; проведено оцінку системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми.

У третьому розділі запропоновано створення інтерактивної мапи комунального майна міста Суми як один з напрямків удосконалення системи надання адміністративних послуг; запропоновано здійснювати прогнозування надходження коштів до міського бюджету міста Суми від оренди комунального майна на основі кореляційно-регресійного аналізу.

Пропозиції наведені у вказаній роботі є безпосереднім і прямим посиленням та можуть бути втілені департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.

РОЗДІЛ 1. НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ТА ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН У СИСТЕМІ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

1.1 Проблеми регулювання орендних відносин в Україні

Регулювання орендних відносин в Україні здійснюється на основі нормативно-правових актів, а саме:

- Конституція України від 28.06. 1996 р. [1];
- Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX [2];
- Закон України «Про доступ до публічної інформації» від 13.01.2011 р. № 2939-VI [3];
- Закон України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності» від 21.10.2010 р. № 2624-VI [4];
- Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV із змінами та доповненнями [5];
- Постанова КМУ від 10.08.1995 № 629 (у редакції постанови КМУ від 02.01.2003 № 3) «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» (з наступними змінами і доповненнями) [6] та нормативно-правові акти органів місцевого самоврядування щодо орендних відносин.

Зазначені нормативно-правові акти покликані забезпечити ефективність використання державного та комунального майна шляхом передачі їх формальним та неформальним особам (громадянам та бізнес-середовища).

На сьогодні сформована методика розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна та інші і в цілому сформована необхідна і достатня нормативно-правова база оренди.

На сучасному етапі проявилися такі нові тенденції в розвитку орендних відносин:

- відбуваються структурні зрушення на ринку об'єктів оренди (зменшується питома вага оренди цілісних майнових комплексів, залучаються до орендного обороту нові групи майна);

- введення з 1999 р бюджетних завдань із забезпечення надходження орендної плати впливає на вибір орендодавця майна;

розширюється коло орендодавців державного майна, в т.ч. тих, які мають право здавати майно без дозволу органів приватизації;

- законодавство стало краще враховувати особливості оренди окремих видів майна, наприклад, нерухомого;

- орендна плата за державне та комунальне майно наблизилася до ринкового рівня.

Нові обставини і практика оренди вимагають постійного удосконалення її правового регулювання. До найбільш актуальних з існуючих проблем, на нашу думку, належать такі.

1. Впорядкування питання оренди приміщень малої площі. Внесені зміни в ст.5 Закону про оренду в частині надання права підприємствам самостійно здавати в оренду "нерухоме майно площею до 200 кв. м" в зазначеній редакції допускають різні тлумачення: чи йде мова йде про право кожного підприємства здати самостійно в оренду в цілому до 200 кв. м, або вони можуть по кожному договору оренди здавати до 200 кв. м.

2. Обмеження можливості оренди майна неплатоспроможними орендарями, забезпечення гарантій виконання умов договору оренди.

3. Врегулювання питань оренди (найму) державного та комунального майна фізичними особами, які не належать до суб'єктів підприємницької діяльності.

4. Визначення спеціальних умов оренди об'єктів незавершеного будівництва, які зараз можуть здаватися в оренду тільки в складі цілісних майнових комплексів та на які є попит орендарів.

5. Удосконалення методики оцінки об'єктів оренди: приведення її у відповідність з новими стандартами бухгалтерського обліку та Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [7].

6. Удосконалення методики розрахунку орендної плати за державне майно: доробка орендних ставок за нерухоме державне майно на основі системного підходу та подальшої деталізації, з урахуванням пропозицій орендодавців державного майна.

7. Врегулювання питань суборенди державного і комунального майна, шляхом введення розподілу суборендної плати, яка за діючою методикою розрахунку перевищує орендну плату за об'єкт суборенди, між орендарем та власником майна.

8. Забезпечення своєчасного повернення цілісних майнових комплексів підприємств (організацій) до сфери управління центральних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування після припинення або розірвання договору оренди.

9. Уточнення порядку визначення розміру амортизаційних відрахувань на орендоване майно, які нараховує орендар у разі якщо він стає балансоутримувачем орендованого майна, і суми невикористаних орендарем відрахувань, що підлягають поверненню орендодавцю (зарахуванню в частку орендодавця в майні орендного підприємства).

10. Уточнення розміру компенсації, яка сплачується орендарю за здійснені ним за свій рахунок невід'ємні поліпшення, узгоджені орендодавцем.

11. Визначення джерела відшкодування витрат орендаря на невіддільні поліпшення орендованого майна, які при припиненні або розірванні договору оренди переходять у державну власність.

12. Приведення розподілу бюджетних завдань по орендній платі між орендодавцями у відповідність з процесами децентралізації оренди державного майна, які проявилися в 2001-2002 рр. (Встановлення особливого режиму оренди нерухомого майна площею до 200 кв. м, майна НАНУ і т.п.). [8].

На місцевому рівні проблеми комунального майна полягають в наступному:

- процедура передачі в оренду комунального майна, полягає в тому, що при передачі майна в оренду ОМС мають брати за основу рішення відповідних рад;

- індексація орендної плати , передбачається Державним бюджетом України;

- з проведенням реформи децентралізації гостро постають питання, що стосуються оренди комунальних приміщень приватними навчальними закладами;

- проблема вивільнення приміщень орендарями [9]

Отже проблемні питання орендних відносин в Україні полягають у двох площинах, по – перше – це регулювання на державному рівні, по – друге на місцевому рівні, ці проблеми покладені на органи місцевого самоврядування, які здійснюють свою діяльність відповідно до покладених на них повноважень.

1.2 Сутність, значення та роль оренди комунального майна у системі місцевого самоврядування

Особлива історична роль оренди в тому, що, з одного боку, вона сприяє становленню нових форм власності, в тому числі і приватної, а з іншого, неодмінно веде до подолання їх, до справжньої демократизації економічних відносин. В процесі оренди відбувається саморозвиток державної власності, а при певних економічних умовах - і перетворення її в спільну сумісну або часткову.

Вкладаючи свої кошти і працю в поліпшення і кількісне множення основних засобів виробництва, орендарі стають вже не тільки власниками, але і власниками таких збільшень. В результаті досягається дозвіл існуючого протиріччя, подвійності колективної власності, яка належить всім працівникам разом і одночасно кожному окремо.

Як універсальна загальнолюдська цінність і найбільше досягнення людського розуму оренда в однаковій мірі виявляється не просто прийнятною, а об'єктивно необхідною при будь-якому суспільному устрої, особливо при ринкових відносинах.

Виникнення оренди - природний наслідок реалізації права кожної людини на самостійну підприємницьку діяльність. Не випадково в багатьох країнах оренда давно вже набула широкого поширення і вважається кращим способом організації виробництва навіть в порівнянні з веденням його на основі приватної власності.

Розвиток соціально-економічної інфраструктури муніципальних утворень, в основному залежить від дій органів місцевого самоврядування, позначається на розмірі цих муніципальних доходів. В цьому плані муніципальна власність є найперспективнішим ресурсом для реалізації муніципального інтересу та іншого, більш ефективного ресурсу у місцевого самоврядування поки що не існує.

Орендні платежі за користування муніципальною власністю, в тому числі нежитлове приміщеннями, поряд з іншими статтями доходу є одним із джерел поповнення бюджету. Орендна плата, перераховується орендарем в місцевий бюджет.

Місьцеве самоврядування - обов'язковий компонент демократичного суспільного устрою. Воно здійснюється самим населенням через вільно обрані ним представницькі та виконавчі органи влади. Для виконання функцій, покладених на місцеві представницькі та виконавчі органи, вони наділяються певними майновими і фінансово-бюджетними правами і ресурсами.

Фінансовою базою місцевих органів влади є їх бюджети. Бюджетні та

майнові права, надані цим органам, дають їм можливість складати, розглядати, затверджувати і виконувати свої бюджети.

Місцевий бюджет - це централізований фонд фінансових ресурсів окремого муніципального органа. Один з головних каналів доведення до населення кінцевих результатів виробництва. Через них громадські фонди споживання розподіляються між окремими групами населення.

Проведення муніципальної економічної політики неможливе без наявності закріпленої за органами місцевого самоврядування власності. За минулий період в муніципальну власність були повністю або частково передані:

- а) житловий і нежитловий фонд, житлово-експлуатаційні і ремонтно-будівельні підприємства, які обслуговують цей фонд;
- б) об'єкти інженерної інфраструктури;
- в) підприємства роздрібної торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування населення, оптово-складські потужності;
- г) об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури і спорту.

Процес передачі до органів місцевого самоврядування у власність життєво важливих для населення об'єктів не завершено до теперішнього часу. Також потужним джерелом формування муніципальної власності з'явилася передача в муніципальну власність відомчого житлового фонду, об'єктів соціального призначення та міської інфраструктури при приватизації державних підприємств.

Дуже важливим питанням залишається питання передачі комунального майна в оренду.

Орендою вважається засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності (ст. 2 Закону № 2269). З цього визначення випливає, що зазначені орендні відносини виникають в результаті укладення в письмовій формі договору оренди, який повинен передбачати всі визначені законом істотні умови.

Згідно ст. 761 ГК право передачі майна в оренду має власник речі або особа, якій належать майнові права. Орендодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору оренди. Відповідно до ст. 5 Закону № 2269 орендодавцями є, зокрема, державні (комунальні) підприємства, установи та організації - щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 м² на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Державну політику у сфері оренди здійснюють: Кабінет Міністрів України, а також Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо державного майна; органи, органи місцевого самоврядування - щодо майна, яке перебуває в комунальній власності.

Оренда муніципальної нерухомості в даний час є одним з важливих джерел доходу місцевого бюджету. Її значення визначається не тільки розміром орендної плати, а й тією обставиною, що органи місцевого самоврядування можуть самостійно регулювати це джерело і самостійно розпоряджатися отриманими за його рахунок доходами.

Для дотаційних районів оренда є певною гарантією їх самостійності. Однак питання здачі в найм державної і муніципальної нерухомості з точки зору державного і муніципального управління розроблений ще недостатньо.

На сьогодні, перш за все, відсутній науково-обґрунтована методологія формування політики орендних відносин на державному і регіональному рівнях, основу якої повинна скласти концепція орендних відносин нерухомості, що реалізується в конкретних економічних моделях і механізмах регулювання орендних відносин.

Далека від досконалості і інфраструктура ринку оренди нерухомості, в силу чого представляється необхідним введення побудованих на науковій основі і з врахуванням практики принципів і методів регулювання та стимулювання підприємницької ініціативи в сфері оренди нерухомості, оцінки, ріелторської, страховий та іншої діяльності.

До сих пір відкритим залишається питання про здачу в оренду

нежитлових приміщеннях, які хоча і є частиною будівлі в фізичному, конструктивному сенсі, все ж виступають окремим від будівлі самостійним об'єктом орендних відносин.

Договір оренди нежитлового приміщення є найпоширенішим видом договору серед юридичних і фізичних осіб, а також громадян-підприємців. В даний час існує велика кількість договорів оренди нежитлових приміщень. Це обумовлено тим, що для розміщення і діяльності будь-якої організації необхідне приміщення.

Однак нерухомість коштує дорого, і тому лише деякі організації, підприємці, а тим більше фізичні особи в стані придбати приміщення у власність. У зв'язку з цим значна частина всіх нежитлових приміщень, які вони займають організаціями, орендуються і використовуються під офіси, склади, магазини і для інших виробничих цілей.

На місцевому рівні питаннями укладання, оформлення договорів оренди нежитлового приміщення займаються спеціальні органи-комітети з управління майном.

Крім того, для створення підприємства, організації необхідна юридична адреса, а реєстраційна палата не приймає документи на реєстрацію без гарантійного листа, в якому потенційний Орендодавець гарантує надання приміщення в оренду, а оренда офісу в житловому приміщенні не дозволена Господарським кодексом України.

Договір оренди нерухомого майна підлягає державній реєстрації, якщо інше не встановлено законом.

Державна реєстрація є єдиним доказом існування зареєстрованого права. Зареєстроване право на нерухоме майно може бути оскаржене лише у судовому порядку. Підставами для державної реєстрації наявності, виникнення, припинення, переходу, обмеження (обтяження) прав на нерухоме майно та угод з ним є:

- акти, видані органами державної влади або органами місцевого самоврядування в межах їх компетенції і в порядку, який встановлений законодавством, що діяло в місці видання таких актів момент їх видання;

- договори та інші угоди щодо нерухомого майна, вчинені відповідно до законодавства, що діяло в місцях розташування об'єктів нерухомого майна на момент укладення угоди.

За договором оренди будівлі або споруди орендарю одночасно з передачею характер володіння і користування такою нерухомістю передаються права на ту частину земельної ділянки, яка зайнята цією нерухомістю, і необхідна для її використання. У випадках, коли орендодавець є власником земельної ділянки, на якій знаходиться що здається в оренду будівлю або споруду, орендарю надається право його оренди [10].

Заявка, подана без повного переліку документів повністю або частково зазначених документів, реєструється, але розглядається тільки після надання повного комплекту документів. Термін розгляду заявки не більше одного місяця з дня прийняття повного комплекту документів. За результатами розгляду документів приймається, одне з таких рішень:

- про організацію торгів;
- про надання об'єкта в оренду;
- про відмову в наданні об'єкта в оренду.

Динаміка надходжень орендної плати до міського бюджету визначається розміром площ нежитлових будівель та приміщень, що здаються в оренду, а також величиною орендної плати, яка визначається існуючої методикою їх розрахунку. Загальна зміна обсягу орендної плати, отриманої за використання муніципальних будівель і приміщень.

Отже, виходячи з вищенаведеного, слід зазначити, що оренда – це економічна категорія, є формою відносин між власником, котрий безпосередньо не веде господарство на даному державному підприємстві, в організації, та юридичне вільним, і економічно самостійним суб'єктом - підприємцем, якому власник (орендодавець) передає за орендну плату майно на

основі договору в строкове платне володіння і користування. Здача в оренду місцевими органами влади комунального майна має велике значення в регулюванні договірних цивільно-правових відносин, а також велике відношення в поповненні бюджету і стимулювання економіки. Тому його вивчення вимагає подальшого продовження. Система правових відносин у цій області не сформована ще в повній мірі, але нагальність цієї теми в даний час обумовлює інтерес до неї.

1.3 Реалізація орендних відносин у системі надання адміністративних послуг

Реалізація орендних відносин в системі надання адміністративних послуг здійснюється органами публічної влади, на місцевому рівні здійснюється відповідними структурами. Основні етапи надання адміністративних послуг щодо орендних відносин наведені на рис.1.1.

Наведені етапи надають повну масштабну картину надання послуг в сфері оренди.

Основою для визначення послідовності процесів, які становлять послугу, потрібно вважати факт отримання внаслідок реалізації цих процесів конкретного результату, який має бути адресований відомій категорії споживачів у визначені чинними регламентами чи порядками терміни. Ця послуга може надаватися як на безоплатній основі, тобто в межах бюджету органу державної влади, так і на платній основі фізичним і юридичним особам за зверненнями від них та на підставі заздалегідь визначених вимог до змісту звернення, переліку і форм документів, які є підставою для звернення.



Рис.1.1. Основні етапи надання адміністративних послуг щодо орендних відносин [складено автором на основі 10, 11].

Для інформування споживача про державні послуги можна виокремити такі блоки:

- замовник державної послуги (потенційний споживач);
- виконавець державної послуги (та альтернативні виконавці): адреса, довідкові телефони, години прийому громадян, відповідальні виконавці тощо;
- нормативно-правове забезпечення послуги;
- перелік документів і вимоги до їх супроводження за зверненням щодо надання послуги;
- процедура замовлення послуги;
- процеси реалізації послуги в державному органі;
- форма і зміст результату, який має бути наданий споживачу послуги;
- терміни, в які надається послуга;
- підстави, на яких споживачеві може бути не надано послуги.

Кожна послуга подається окремим комплектом матеріалів.

Для оцінки якості надання послуг певним державним органом у багатьох демократичних країнах проводяться спеціальні соціологічні дослідження, що відповідають встановленим нормам та порядку надання державних послуг. Доцільним вважається ведення моніторингу, тобто регулярного оцінювання діяльності державного органу, в частині надання послуг. Для кожного державного органу має розроблятися перелік показників, які дають змогу оцінити якість послуг, які він надає [10].

Отже реалізація орендних відносин здійснюється уповноваженим виконавчим органом місцевого самоврядування.

РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА АДМІНІСТРАТИВНИХ ПОСЛУГ З ПИТАНЬ ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА У МІСТІ СУМИ

2.1 Загальна характеристика Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, як органу уповноваженого управляти комунальним майном у м. Суми

З метою оптимізації роботи виконавчого комітету та структурних підрозділів міської ради, раціонального використання матеріальних, фінансових та людських ресурсів Сумська міська рада 27 січня 2016 року (рішення № 254-МР) затвердила структуру апарату та виконавчих органів Сумської міської ради. Відповідно до вказаного рішення з 05 травня 2016 року було утворено департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради та реорганізовано управління майна комунальної власності Сумської міської ради шляхом приєднання до вказаного департаменту [17].

Департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради є виконавчим органом Сумської міської ради, їй підзвітний та підконтрольний, підпорядкований виконавчому комітету Сумської міської ради та Сумському міському голові, оперативно підпорядкований заступнику міського голови згідно з розподілом обов'язків

Відповідно до рішення Сумської міської ради від 05 червня 2019 року № 5111-МР «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 28 вересня 2016 року №1128-МР «Про Положення про департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради» (зі змінами)», департамент здійснює управління та розпорядження майном комунальної власності територіальної громади міста Суми та забезпечує реалізацію державної політики у сфері регулювання земельних відносин у межах, визначених чинним законодавством України, Сумською міською радою та вказаним положенням, і є її уповноваженим органом з питань управління та

розпорядження майном комунальної власності та земельними ресурсами, забезпечує на території міста Суми реалізацію державної політики у сфері підтримки розвитку підприємництва та промисловості [18].

Основними завданнями Департаменту, як органу уповноваженого управляти комунальним майном у м. Суми, відповідно до затвердженого Сумською міською радою положення є:

1) реалізація державної та міської політики в галузі управління та розпорядження майном комунальної власності,

2) виконання рішень органів виконавчої влади, Сумської міської ради, міського голови та виконавчого комітету Сумської міської ради з питань управління та розпорядження майном комунальної власності;

3) здійснення повноважень власника майна комунальної власності, яке приватизується відповідно до прийнятих рішень Сумської міської ради.

4) здійснення повноважень орендодавця майна комунальної власності.

Відповідно до наведених вище завдань департамент здійснює наступні функції у сфері управління комунальним майном міста Суми:

1) контроль за обліком, використанням, збереженням майна комунальної власності, відслідковує його рух;

2) підготовка документів, які необхідні для здійснення реєстрації права власності територіальної громади міста Суми на майно комунальної власності;

3) формування переліку об'єктів нерухомого майна комунальної власності.

4) приймання майна в комунальну власність, передача майна з комунальної власності до інших форм власності;

5) передача майна комунальної власності, в оренду в установленому Сумською міською радою порядку, видача наказів з цих питань;

6) укладання договорів оренди майна комунальної власності, внесення змін до діючих договорів, у т.ч. щодо продовження строк їх дії;

7) розгляд в установленому порядку згідно з Регламентом роботи Сумської міської ради заяв про включення майна комунальної власності до

переліку об'єктів, що підлягають приватизації;

8) продаж майна комунальної власності в процесі його приватизації та інші функції [18].

До складу департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради входить 3 самостійні відділи, які підпорядковуються безпосередньо директору департаменту, та 2 управління, до складу яких входять відділи. Організаційна структура департаменту представлена на рис. 2.1.



Рис. 2.1. Організаційна структура департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської ради

Відповідно до штатного розпису виконавчих органів Сумської міської ради на 2019 рік, який затверджено 08 жовтня 2019 року міським головою, кількість штатних посад департаменту становить 56,75 одиниць з місячним фондом заробітної плати за посадовими окладами 311 787,25 грн. (додаток А).

Функції з управління комунальним майном м. Суми у структурі департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради покладені на управління майна. До складу вказаного управління входить 3 відділи та 1 сектор. Очолює управління майна заступник директора департаменту – начальник управління майна, якому підпорядковуються відділ обліку комунального майна, відділ орендних відносин, відділ приватизації комунального майна та довідково-інформаційний сектор.

2.2 Аналіз виконання міського бюджету міста Суми в частині надходження коштів від оренди комунального майна

Станом на 01 січня 2020 року підлягає передачі в оренду 293,64 тис. кв.м об'єктів комунальної власності Сумської міської об'єднаної територіальної громади. Фактично передано в оренду, господарське відання, оперативне управління та користування нежитлові приміщення площею 286,49 тис. кв.м. (615 договорів), з них 189,54 тис. кв.м. передано за пільговими договорами оренди та користування.

Основними завданнями для забезпечення ефективного управління комунальним майном та забезпечення передачі його в оренду у 2020 році є:

- забезпечення оперативного управління та ефективного використання комунального майна з метою виконання запланованих показників доходної частини міського бюджету від надходжень за оренду та відчуження комунального майна;

- скорочення заборгованості з плати за оренду комунального майна [19].

Розпочнемо розгляд виконання міського бюджету міста Суми в частині надходження коштів від оренди комунального майна з аналізу затверджених та фактичних значень даних показників за період з 2017 р. по 2019 р. [20].

Розглянемо динаміку зміни надходження коштів від оренди комунального

майна протягом 2017-2019 років (рис. 2.2). З наведеного нижче рисунку, ми можемо побачити, що протягом аналізованого періоду розмір як затверджених, так і таких, що фактично надійшли доходів постійно зростає. Це є позитивною тенденцією для розвитку не тільки окремої галузі, а й для міста в цілому.

Також спостерігається, що рівень доходів, які фактично надійшли завжди перевищував 100 % від затвердженого значення, а 2019 році показник фактичних надходжень від оренди комунального майна досяг найвищого значення за останні роки та ставить 23,91 млн.грн., що складає 101,3 % планового завдання на рік.

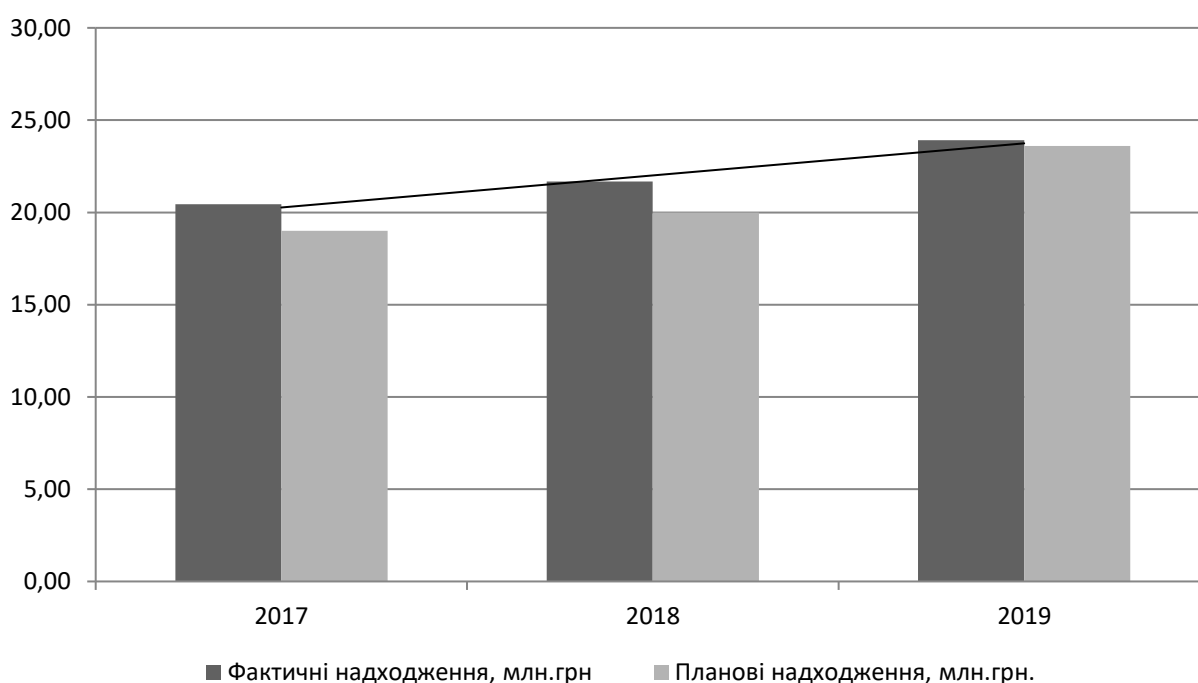


Рис. 2.2. Динаміка планового та фактичного рівня надходжень від оренди комунального майна до міського бюджету м. Суми, млн.грн.

На наступному етапі проаналізуємо структуру надходжень від оренди комунального майна міста Суми відповідно до цільового використання об'єктів оренди за 2017-2019 рр. (таблиця 2.1).

Так, з таблиці 2.1 бачимо, що за аналізований період найбільше зросли надходження від оренди цілісних майнових комплексів на 2,15 млн.грн. або на

22 % у 2019 році порівняно з 2017 роком, надходження від телекомунікаційного обладнання – на 0,3 млн.грн. або ж на 29 % за відповідний період та надходження від оренди комунального майна для розміщення ПАТ «Укртелеком» - на 0,29 млн.грн. або на 27 % у 2019 році порівняно з 2017 роком.

Зменшилися ж у 2019 році надходження від оренди виробничих приміщень на 0,03 млн.грн або на 49 % порівняно з 2017 роком та від оренди магазинів та кафе на 0,15 млн.грн. або ж на 14 % відповідно.

Таблиця 2.1

Структура надходжень від оренди комунального майна міста Суми відповідно до цільового використання за 2017-2019 роки, грн.

Найменування договорів оренди відповідно до цільового використання	Роки		
	2017	2018	2019
Аптеки, харчові добавки	1543166,82	1366118,70	1535146,82
Виробничі приміщення	64837,11	25229,44	33270,11
Господарське відання	0,00	0,00	0,00
Договори оренди майна	537143,72	489883,73	524835,25
Комерційні банки	133598,34	160413,12	177451,07
Користування	0,00	0,00	0,00
Магазини, кафе	1057708,12	612436,83	905390,49
Медична практика	590924,72	636919,99	715606,49
Одногровеники згідно методики	114,45	101,87	1184,23
Оперативне управління	0,00	0,00	0,00
Ощадний банк	1290086,32	1455038,00	1334866,93
Підприємства, що обслуговують житловий фонд	190514,66	266302,05	358892,55
Підприємства, що обслуговують ліфти	130135,97	43380,52	97713,87
Побутові послуги	672862,97	794472,53	838865,73
Службові приміщення та офіси	2375786,46	2147287,80	2564720,26
Спортивна діяльність	62226,07	136484,43	297728,29
Телекомунікаційне обладнання	1027273,25	1240150,13	1330795,13
УМВС України в Сумській області	31,11	35,40	420,79
Укрпошта	11,48	12,71	117,03
Укртелеком	1045067,92	1237255,69	1330236,65
Цілісний майновий комплекс	9712534,97	11056763,47	11858679,85
Разом	20434024,47	21668286,42	23905921,54

Наступним кроком проаналізуємо структуру договорів оренди комунального майна міста Суми відповідно до цільового використання об'єктів оренди (рис. 2.3). Так, за аналізований період в загальній структурі договорів оренди на 33 договори збільшилась кількість договорів оперативного управління та на 10 одиниць – договорів з підприємствами, що обслуговують житловий фонд. Вцілому ж, кількість договорів оренди на 39 одиниць у 2019 році порівняно з 2017 роком та становить 615 договорів .

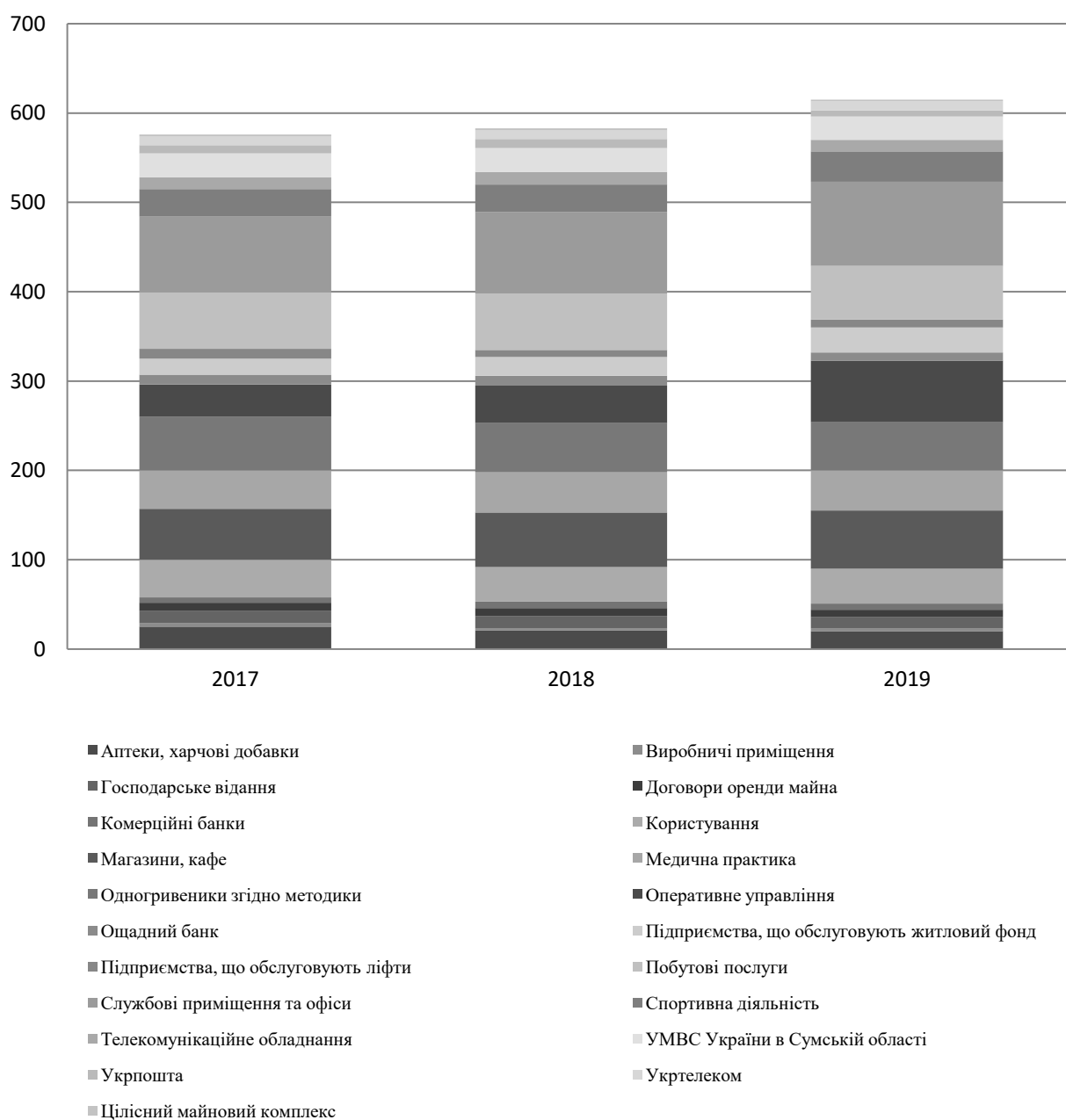


Рис. 2.3. Структура договорів оренди комунального майна м. Суми відповідно до цільового використання, одиниць

2.3 Оцінка системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми

Передача в оренду комунального майна міста Суми здійснюється відповідно до Порядку передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Суми, який затверджений рішенням Сумської міської ради від 26 квітня 2017 року № 2028-МР «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року № 896-МР «Про затвердження Порядку передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Суми» (зі змінами)» [21].

Вказаний Порядок розроблено відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з метою регулювання організаційних та майнових відносин, пов'язаних з орендою майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Суми.

Порядку передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Суми регулює наступні послуги:

- 1) розгляду заяв та прийняття рішення про передачу в оренду нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна;
- 2) укладення договору оренди нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна;
- 3) надання дозволу на проведення поліпшення нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна;
- 4) укладення договору суборенди нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна [21].

Усі вищезазначені адміністративні послуги надає безпосередньо департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради. У 2017 році розглядалося питання щодо можливості надання вказаних послуг управлінням «Центр надання адміністративних послуг у м. Суми» Сумської

міської ради, але позитивно вирішено так і не було.

Для забезпечення передачі в оренду комунального майна департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради регулярно оновлює та розміщує на своєму сайті та на інформаційному порталі Сумської міської ради перелік нежитлових приміщень, які можуть бути передані в оренду.

Фізичні та юридичні особи, що мають намір укласти договір оренди направляють до департаменту заяву у довільній формі про укладення договору оренди та документи, визначені Порядком передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Суми [21].

Департамент розглядає подані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження приймає рішення про можливість укладення договору оренди або відмову. При розгляді матеріалів щодо передачі в оренду нерухомого майна можуть враховуватися пропозиції виконавчих органів Сумської міської ради щодо розміщення закладів, установ і організацій, які фінансуються з міського бюджету та пропозиції комунальних підприємств, засновником яких є Сумська міська рада [21].

У разі, якщо департамент визнав за можливе передати майно в оренду, протягом п'ятнадцяти днів після дати реєстрації заяви про оренду нерухомого майна або іншого окремого індивідуально визначеного майна розміщує на веб-сайті Орендодавця або інших веб-сайтах та в друкованих засобах масової інформації оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника. Протягом десяти робочих днів після розміщення оголошення Орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна[21].

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв Орендодавець своїм наказом ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендар визначається на конкурсній основі [21].

У разі надходження двох і більше заяв, орендар визначається на конкурсній основі. Протягом 2019 року конкурси на право оренди комунального майна міста Суми не проводилися, тоді як у 2018 році було проведено 4 конкурси, за результатами проведених яких було укладено 10 договорів оренди нерухомого комунального майна.

Протягом 2019 року департаментом укладено 121 договір оренди, користування та оперативного управління на загальну суму орендної плати 164 853,62 грн. [22].

Орендна плата за майно комунальної власності територіальної громади міста Суми розраховується на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Суми та пропорції її розподілу, затвердженої рішенням Сумської міської ради від 06 лютого 2019 року № 4507-МР «Про внесення змін до рішення сумської міської ради від 01 лютого 2012 року № 1186-МР «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Суми та Типового договору оренди нерухомого комунального майна» (зі змінами)» [23] або встановлюється у розмірі, запропонованому на конкурсі.

Крім зазначених вище, департамент надає такі послуги як видача дозволу на проведення поліпшення нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна [21].

Орендар, який бажає отримати отримати згоду на здійснення поліпшень орендованого комунального майна подає до департаменту заяву та наступний пакет документів:

1) опис запланованих поліпшень, орієнтовний термін проведення робіт та розмір витрат на їх проведення;

2) інформацію про доцільність здійснення поліпшень орендованого майна.

Капітальний ремонт, технічне переоснащення та реконструкція об'єкта оренди здійснюється орендарем за власний рахунок при наявності письмової згоди департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.

Після розгляду наданих орендарем заяви та документації, перевірки стану орендованого майна та виконання умов договору оренди, департамент приймає рішення про надання дозволу на здійснення поліпшень [21].

Протягом 2019 року департамент забезпечення ресурсних платежів надав 15 дозволів на здійснення поліпшень нерухомого комунального майна м. Суми.

На підставі отриманого дозволу орендар замовляє проектно-кошторисну документацію на здійснення дозволених поліпшень та разом із звітом про результати експертизи кошторисної частини проектної документації направляє її на погодження до департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради у двох примірниках [21].

Ще однією послугою, яку надає департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради є укладення договору суборенди нерухомого майна чи іншого окремого індивідуально визначеного майна [21].

Для отримання дозволу на передачу майна в суборенду орендар подає до департаменту заяву з обґрунтуванням підстав та доцільності такої передачі. Плата за суборенду такого майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду. Якщо плата за суборенду перевищує розмір орендної плати орендаря за це майно, то різниця плати за суборенду майна у частині, що перевищує орендну плату за майно, що передається в суборенду, спрямовується суборендарем на рахунок міського бюджету [21]. Після отримання дозволу на передачу в суборенду, орендар надає на погодження до департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради договір суборенди. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди. У 2019 році департаментом було погоджено 7 договорів суборенди.

Крім того, з 01 лютого 2020 року введено в дію Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-XI. Відповідно до вказаного закону передача в оренду державного та комунального майна буде відбуватися за допомогою електронної торгової системи. Особливості передачі в оренду державного та комунального майна будуть

визначені Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, який затверджується Кабінетом Міністрів України. Окремі положення вказаного закону щодо роботи електронної торгової системи вводяться в дію з 01 жовтня 2020 року.

Для забезпечення реалізації вказаного закону департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради заплановано протягом I-II кварталу 2020 року підготувати проект рішення Сумської міської ради «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року № 896-МР «Про затвердження Порядку передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Суми» (зі змінами)» та проект рішення Сумської міської ради «Про внесення змін до рішення сумської міської ради від 01 лютого 2012 року № 1186-МР «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Суми та Типового договору оренди нерухомого комунального майна» (зі змінами)» [24].

РОЗДІЛ 3 ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ НАДАННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ ПОСЛУГ З ПИТАНЬ ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА У МІСТІ СУМИ

3.1 Створення інтерактивної мапи комунального майна міста Суми як один з напрямків удосконалення системи надання адміністративних послуг

Одним зі способів дізнатися про майно, яке належить громаді є реєстр комунального майна. Реєстр комунального майна – електронна інтерактивна карта з умовними позначеннями точок на карті, де знаходиться власність міста, його теперішній орендар, площа, фото, цільове використання і т. д. Хороший приклад зручних інтернет – платформ вже продемонстрували такі міста, як Дрогобич, Львів, Миколаїв та інші.

Уся інформація про наявну власність повинна бути доступна громаді, адже це не лише забезпечує прозорість влади, а й дає можливість чітко розуміти наявні ресурси міста.

Відсутність подібного інструменту створює такі ризики як:

- 1) відчуження чи приватизація комунального майна;
- 2) його продаж не за ринковими цінами та створення нерівних умов оренди.

Завдяки цим реєстрам користувач може безперешкодно переглянути на карті об'єкти різних типів. Великим плюсом є те, що їх з легкістю можна знайти на сайтах міських рад [29, 30].

Найкращий зразок реєстру на разі у Львові. На сайті можна знайти не лише карту і інформацію про площу суб'єкта, а й відповідальну особу, її контакти і, навіть, фото всередині приміщення

Відкритий електронний інтерактивний реєстр комунального майна створює більшу відкритість міської влади. Інвестиційна привабливість міста лише зросте, оскільки він створює однакові конкурентні умови для бізнесу. Детальна інформація по кожному об'єкту буде корисною також для громадських активістів чи журналістів – відкрита карта майна дозволить швидше відслідковувати ефективність використання майна, що, у свою чергу, посприє зменшенню корупції [25, 31].

Інтерактивна карта управління комунальним майном – це автоматизована картографічна система збору, обліку, накопичення, оброблення та відображення інформації про комунальне майно міської громади. Веб-карта виступає лаконічним інструментом впорядкування великої кількості просторової інформації та сприяє підвищенню ефективності використання комунального майна [32].

База даних карти може містити відомості про орендодавця та балансоутримувачів об'єктів комунальної власності:

- стан приватизації;
- юридичне становище;
- тип, найменування та вартість майна;
- початок та закінчення термінів договорів оренди тощо.

Додатково вказану інформацію можна доповнити фотографіями, схемами та офіційними документами.

Створення інтерактивної мапи дасть змогу здійснювати автоматизований облік об'єктів комунальної власності (буде містити інформацію про нерухоме майно, що належить територіальній громаді міста Суми, його площу, адресу розташування, орендаря та розмір орендної плати, вільні нежитлові приміщення); здійснювати моніторинг структурних змін у комунальному секторі економіки міста; забезпечить контроль за ефективним використанням об'єктів комунальної власності [33,36].

Набір шарів інтерактивної карти включає

- підсистема базових карт, в тому числі картографічні ресурси: публічна кадастрова карта України, Google Maps, OpenStreetMap та ін.;
- реєстр земельних ділянок комунальної власності територіальної громади;
- реєстр об'єктів комунальної власності територіальної громади (адміністративні будівлі, заклади освіти, науки, культури, котельні, господарські двори, гаражі тощо);
- реєстр об'єктів комунальної власності територіальної громади, які передано в оренду (із зазначенням дат початку та закінчення термінів оренди, щомісячної орендної плати, боргових зобов'язань). Інформація може бути додатково підкріплена відповідними сканованими копіями документів безпосередньо в середовищі інтерактивної карти;
- незадіяні (вільні) земельні ділянки та приміщення, які можуть бути передані в користування;
- боржники-орендарі комунального майна [26].

Яскравим прикладом інтерактивної мапи розміщення об'єктів комунального майна є місто Тернопіль. Інтерактивна мапа складається з декількох фільтрів по основних управліннях Тернопільської міської ради і відображає усе майно територіальної громади, а саме: адміністративні будівлі, дитячі садочки, заклади освіти та культури, господарські будівлі, котельні, гаражі тощо. Крім того, можна ознайомитися з технічним планом приміщення та фото. Наразі дана карта знаходиться у вільному доступі на офіційному веб-сайті Тернопільської міської ради.

Створення інтерактивної мапи комунального майна міста Суми є одним з актуальних та перспективних напрямків удосконалення системи надання адміністративних послуг у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Суми.

Інтерактивну мапу пропоную розмістити на сайті департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради та на інформаційному порталі Сумської міської ради у розділі «Оренда нерухомого майна».

Потенційний орендар та кожен зацікавлений громадянин зможе в он-лайн режимі ознайомитися з переліком вільних нежитлових приміщень та одразу переглянути повну інформацію про об'єкт оренди, який його зацікавить [34,35].

На мапі повинна бути відображена наступна інформація про приміщення:

- площа (корисна та місце загального користування);
- технічний паспорт приміщення;
- наявність комунікацій;
- фото приміщення.

Для створення та впровадження інтерактивної мапи комунального майна міста Суми необхідно здійснити ряд заходів зображених на рис. 3.1. [26].

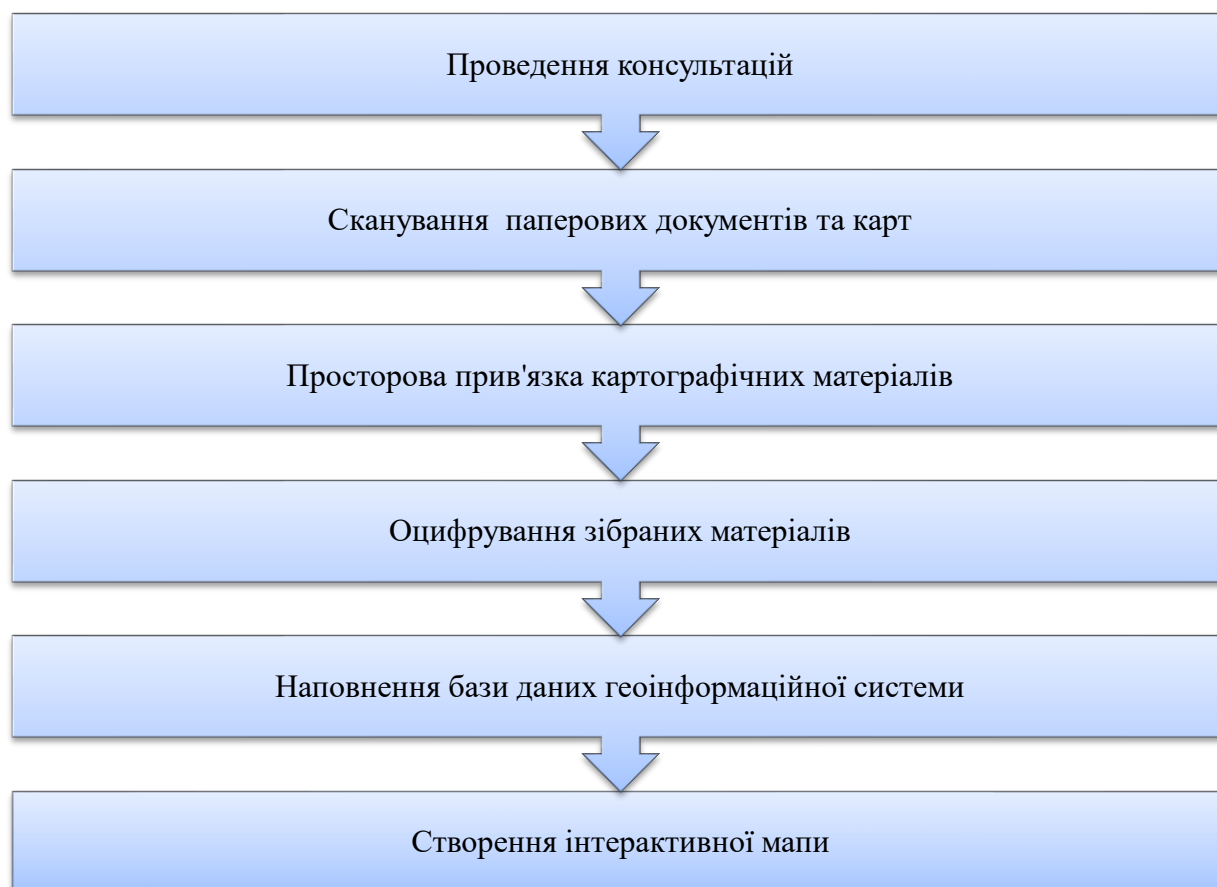


Рис. 3.1. Етапи створення інтерактивної мапи комунального майна

Наразі у відділі орендних відносин управління майна департаменту

забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради діє система відвідувань. Для огляду вільних приміщень потенційним орендарям необхідно звернутися до департаменту з метою отримання консультації по обраному вільному нежитловому приміщенню, а у разі необхідності, разом із спеціалістом відділу орендних відносин здійснювати виїзд до даного приміщення з метою його огляду.

Інтерактивна мапа комунального майна міста Суми сприятиме економії часу потенційним орендарям, а також спеціалістам відділу орендних відносин управління майна департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.

3.2 Прогнозування надходження коштів до міського бюджету міста Суми від оренди комунального майна на основі кореляційно-регресійного аналізу

Ефективне управління майном комунальної власності сьогодні не можливо уявити без сучасних методів економічного, статистичного аналізу та економіко-математичного моделювання. На забезпечення надходження коштів до міського бюджету від оренди комунального майна впливають пізні фактори. Оцінити результати їх впливу можливо саме завдяки методам статистики, основу яких становлять побудова і аналіз відповідної математичної моделі [39,40].

Основне завдання методів кореляційного і регресійного аналізу полягає в аналізі статистичних даних для виявлення математичної залежності між досліджуваними ознаками і встановлення щільності взаємозв'язку у певному числовому виразі [27].

Для проведення кореляційно-регресійного аналізу необхідно виконати декілька умов:

- 1) необхідна певна сукупність об'єктів для побудови рівняння регресії;
- 2) необхідний достатній обсяг спостережень;
- 3) сукупність має бути однорідною [37,38].

Для визначення взаємозв'язку між кількістю об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Суми, які перебувають в оренді чи користуванні та фактичними надходженнями коштів до міського бюджету від оренди комунального майна використаємо кореляційно-регресійний аналіз.

За допомогою спеціальної функції КОРРЕЛ в MS Excel розрахуємо парний коефіцієнт лінійної кореляції для виявлення сили взаємозв'язку. Вихідні дані для проведення вказаного розрахунку представлені в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Вихідні дані для проведення аналізу

Рік	Кількість об'єктів комунальної власності, що передані в оренду чи користування, од.	Надходження коштів до міського бюджету м. Суми від оренди комунального майна, млн.грн.
2019	615	23,91
2018	583	21,67
2017	576	20,43

У ході проведеного розрахунку було встановлено, що значення лінійного коефіцієнту кореляції становить 0,982. Отже, можна говорити про те, що протягом періоду спостереження була висока ступінь прямого лінійного взаємозв'язку між кількістю об'єктів комунальної власності, що передані в оренду чи користування та надходженнями коштів до міського бюджету м. Суми від оренди комунального майна.

Разом з кореляційним аналізом ще одним інструментом вивчення стохастичних залежностей є регресійний аналіз. Для реалізації процедури регресія обираємо у меню «Сервіс» пакет «Анализ данных» та інструмент аналізу «Регрессия» [28]. Результати отриманого аналізу відображено на рисунку 3.2.

Коефіцієнти регресії показують, що в цьому випадку рівняння регресії має вигляд: $Y = 0,0831X - 27,157$.

Лінійний коефіцієнт кореляції свідчить про те, що між кількістю об'єктів комунальної власності, що передані в оренду чи користування та надходженнями коштів до міського бюджету м. Суми від оренди комунального майна існує сильний прямий зв'язок ($r=0,982$), а коефіцієнт детермінації показує, що варіація Y зумовлюється варіацією X на 96,4 %.

Регрессионная статистика								
Множественный R	0,982167362							
R-квадрат	0,964652727							
Нормированный R-квадрат	0,929305453							
Стандартная ошибка	0,467942586							
Наблюдения	3							
Дисперсионный анализ								
	df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия	1	5,975857321	5,975857321	27,290725	0,012040664			
Остаток	1	0,218970264	0,218970264					
Итого	2	6,194827585						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	-27,15683	9,414114687	-2,884692923	0,2124361	-146,7744986	92,4608386	-146,7744986	92,46084
Переменная X 1	0,08313344	0,015913592	5,224052572	0,1204066	-0,119067915	0,285334795	-0,119067915	0,285335
ВЫВОД ОСТАТКА								
Наблюдение	Предсказанное Y	Остатки						
1	23,97023556	-0,064314015						
2	21,30996548	0,358320943						
3	20,7280314	-0,294006927						

Рис. 3.2. Результати проведеного кореляційного аналізу

За допомогою мастера діаграм в MS Excel відобразимо взаємозв'язок між X та Y у вигляді лінійного графіка (рис. 3.3)

Отримане за допомогою побудови лінії тренда рівняння регресії можна використовувати для прогнозування надходження коштів до міського бюджету міста Суми від оренди комунального майна на наступний бюджетний рік.

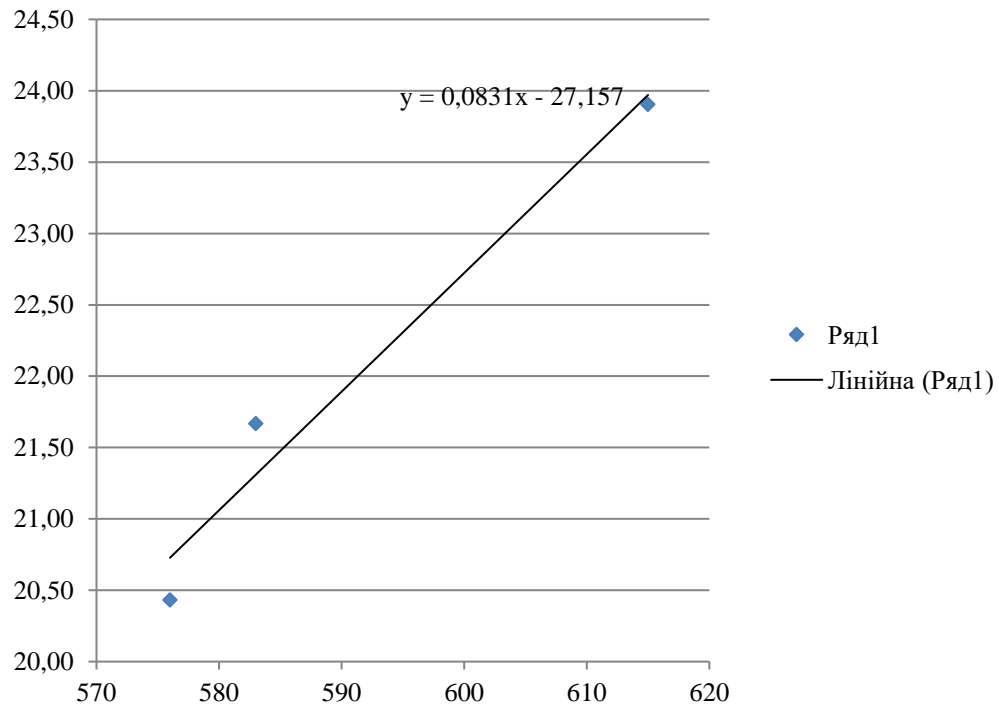


Рис. 3.3. Графічне відображення результатів проведеного аналізу

Так, для прикладу, запропонованого рівняння можна спрогнозувати, що надходження від оренди комунального майна у 2020 році складуть: $Y = 0,0831 \cdot 618 - 27,175 = 24,20$ млн.грн. (618 – кількість об'єктів комунальної власності, що передані в оренду чи користування станом на 01.02.2020).

Не використовуючи статистичні моделі при прогнозуванні надходжень від оренди комунального майна, департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради очікує отримати надходження у розмірі 22,5 млн.грн.

Використання математичних моделей у роботі дасть змогу більш точно прогнозувати надходження до міського бюджету, враховуючи при цьому різного роду фактори.

ВИСНОВКИ

Узагальнення системи надання адміністративних послуг з питань оренди комунального майна у місті Суми дозволило зробити наступні висновки.

1. Існує декілька основних проблемних питань пов'язаних з регулюванням орендних відносин в Україні. Вони полягають у регулювання на державному та на місцевому рівнях. Регулювання орендних відносин в Україні здійснюється на основі Конституції України, Законів України, Господарського кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України та нормативно-правових актів органів місцевого самоврядування.

На місцевому рівні проблеми оренди комунального майна полягають у ускладненій процедурі передачі в оренду майна, індексації орендної плати, вивільненні приміщень орендарями.

2. Оренда – це засноване на умовах договору строкове платне користування майном, яке необхідне орендарю для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Політику у сфері оренди майна комунальної власності здійснюють органи місцевого самоврядування.

Оренда комунального майна на сьогодні є одним з важливих джерел доходів місцевих бюджетів. Це пов'язано з тим, що органи місцевого самоврядування можуть самостійно регулювати ці надходження та розпоряджатися отриманими доходами.

Договір оренди нерухомого майна є одним з найпоширеніших видів договорів серед юридичних та фізичних осіб-підприємців.

На місцевому рівні питаннями укладання договорів оренди займаються органи уповноважені управляти майном.

3. Реалізація орендних відносин в системі надання адміністративних послуг на місцевому рівні здійснюється відповідними органами влади. Надання вказаних послуг проходить у декілька етапів.

4. Органом уповноваженим управляти комунальним майном міста Суми, відповідно до рішення Сумської міської ради від 05 червня 2019 року № 5111-МР «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 28 вересня 2016 року № 1128-Мр «Про Положення про департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської Сумської міської ради» (зі змінами)» , визначено департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.

До складу департаменту входить три самостійні відділи та два управління. Кількість штатних посад департаменту станом на 08 жовтня 2019 року становить 56,75 одиниць. Функції з управління комунальним майном м. Суми у структурі департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради покладені на управління майна, до складу якого входить три відділи та один сектор.

5. Станом на 01 січня 2020 року фактично передано в оренду, господарське відання, оперативне управління та користування нежитлові приміщення площею 286,49 тис. кв.м та загальна кількість укладених договорів становить 615.

Протягом останніх трьох найвищого значення показник надходження від оренди комунального майна міста Суми досяг у 2019 році та становить 23,91 млн.грн., що ставить 101,3 % від планового завдання на рік.

У загальній структурі надходжень від оренди комунального майна за аналізований період найбільше зросли надходження від оренди цілісних майнових комплексів, на 22 % у 2019 році порівняно з 2017 роком та надходження від оренди телекомунікаційного обладнання – на 29 %.

За аналізований період кількість договорів оренди зросла на 33 одиниці та становить 615 договорів у 2019 році.

6. Передача в оренду комунального майна міста Суми здійснюється відповідно до Порядку передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Суми, який затверджений рішенням Сумської міської ради від 26 квітня 2017 року № 2028-МР «Про внесення змін до рішення

Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року № 896-МР «Про затвердження Порядку передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Суми» (зі змінами)».

Вказаний порядок регулює такі послуги: розгляду заяв та прийняття рішення про передачу в оренду нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна; укладення договору оренди нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна; надання дозволу на проведення поліпшення нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна; укладення договору суборенди нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

7. Відкритий електронний інтерактивний реєстр комунального майна створює більшу відкритість міської влади. Відкрита карта комунального майна дасть змогу швидше відслідковувати ефективність використання майна, що сприяє зменшенню корупції.

Для створення інтерактивної мапи комунального майна необхідно пройти декілька етапів, а саме: проведення консультацій, сканування паперових документів та карт, оцифрування зібраних матеріалів, наповнення бази даних та створення інтерактивної мапи.

Створення інтерактивної мапи комунального майна сприятиме прозорості передачі в оренду майна, економії часу та відкритості місцевої влади.

8. Основним завданням кореляційного і регресійного аналізу є виявлення математичної залежності між досліджуваними ознаками на основі аналізу статистичних даних. Для виявлення сили взаємозв'язку між кількістю об'єктів комунальної власності, що передані в оренду чи користування та надходженнями від оренди комунального майна м. Суми було розраховано коефіцієнт лінійної кореляції, який склав 0,982. Це свідчить про високу ступінь прямого лінійного взаємозв'язку. На основі проведеного кореляційного аналізу було отримано рівняння регресії, яке можна використовувати для прогнозування надходження коштів до міського бюджету міста Суми від оренди комунального майна на наступний рік.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28.06. 1996 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
2. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20/sp:java
3. Закон України «Про доступ до публічної інформації» від 13.01.2011 р. № 2939-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17>.
4. Закон України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності» від 21.10.2010 р. № 2624-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua>
5. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV із змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15/print/>
6. Постанова КМУ від 10.08.1995 № 629 (у редакції постанови КМУ від 02.01.2003 № 3) «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» (з наступними змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF/>
7. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [Електронний ресурс]. – [Режим доступу: <http://consultant.parus.ua/?doc=09XDZF69A3>].
8. Інформаційно-аналітична система по законодавству України . [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://consultant.parus.ua>

9. Ковшова О. Оренда комунального майна: проблемні питання [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://i.factor.ua/ukr/journals/ms/2016/september/issue-9/article-21401.html>

10. Штатіна М.А. Адміністративний процес [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://stud.com.ua/31448/pravo/administrativniy_protse.

11. Сороко В.М. Надання публічних послуг органами державної влади та оцінка якості : навчальний посібник. - К. : НАДУ, 2008. – С. 34-35

12. Закон України «Про адміністративні послуги» від 6.09.2012 № 5203-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5203-17> (дата звернення: 03.01.2020).

13. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР із змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2493-14> (дата звернення: 11.01.2020).

14. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://consultant.parus.ua/?doc=09XDZF69A3>.

15. Закон України «Про службу в органах місцевого самоврядування» [Електронний ресурс]. / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 33, ст. 175). – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2493-14> (дата звернення: 05.01.2020).

16. Інформаційний портал Сумської міської влади [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://smr.gov.ua/uk> (дата звернення: 10.01.2020).

17. Рішення Сумської міської ради від 26.01.2016 № 254-МР «Про затвердження структури апарату та виконавчих органів Сумської міської ради, їх загальної штатної чисельності» [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://smr.gov.ua/images/documents/Rishennia/Sesii/2016/2016-01-28_085013/254-mp.docx.

18. Рішення Сумської міської ради від 05 червня 2019 № 5111-МР «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 28 вересня 2016 року

№1128-МР «Про Положення про департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради» (зі змінами)» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://smr.gov.ua/images/documents/Rishennia/Sesii/2019/05.06.2019/5111MR.doc> х.

19. Рішення Сумської міської ради від 19 грудня 2018 № 4280-МР «Про Програму економічного і соціального розвитку м. Суми на 2019 рік та основні напрями розвитку на 2020 - 2021 роки» [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://smr.gov.ua/images/documents/Rishennia/Sesii/2018/19.12.2018_I_plen/4280-MR.doc.

20. Помісячне надходження коштів у розрізі кодів бюджетної класифікації доходів [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://finance.sumy.ua/25-pomisyachne-nadkhodzhennya-koshtiv-u-rozrizi-kodiv-byudzhetnoi-klasifikatsii-dokhodiv>.

21. Рішення Сумської міської ради від 26 квітня 2017 року № 2028-МР «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року № 896-МР «Про затвердження Порядку передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Суми» (зі змінами)» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://smr.gov.ua/images/documents/Rishennia/Sesii/2017/26-04/2028-MR.doc>.

22. Перелік укладених договорів оренди комунального майна за 2019 рік [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://smr.gov.ua/images/misto/Gorodyanuny/komun_majno_mista/Orenda_neryx_majna/Perelik_ukladenih_dogovoriv_za_2019_rik_na_sajt_smr.xlsx.

23. Рішення Сумської міської ради від 06 лютого 2019 року № 4507-МР «Про внесення змін до рішення сумської міської ради від 01 лютого 2012 року № 1186-МР «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Суми та Типового договору оренди нерухомого комунального майна» (зі змінами)» [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://smr.gov.ua/images/documents/Rishennia/Sesii/2019/06.02.2019/4507_Pro_vnesenna_zmin_do_Metodiki.doc.

24. Рішення Сумської міської ради від 24 грудня 2019 року № 6210-МР «Про план діяльності з підготовки проектів регуляторних актів Сумської міської ради на 2020 рік» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://smr.gov.ua/images/documents/Rishennia/Sesii/2019/24.12.2019/6210-MR-2019.doc>.

25. Реєстр комунального майна, як один з показників відкритості тернопільської влади [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://www.prostir.ua/?news=rejestr-komunalnoho-majna-yak-odyn-z-pokaznykiv-vidkrytosti-ternopilskoj-vlady>.

26. Інтерактивна карта управління комунальним майном [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://magneticonemt.com/m1gis-interaktivna-karta-upravlinnya-komunalnim-majnom/>.

27. Управління ресурсним потенціалом з метою його підвищення [Електронний ресурс] - Режим доступу: http://ela.kpi.ua:8080/bitstream/123456789/27510/1/Kolosenko_magistr.PDF.

28. Кореляційно-регресійний аналіз засобами MS Excel [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://studopedia.org/1-53264.html>.

29. Геоінформаційні системи. Створення та впровадження аналітичних систем на базі цифрових карт [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ukrmap.com.ua/e-maps/geoinformatsijni-sistemi/>

30. Компанія MagneticOneMunicipalTechnologies [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://magneticonemt.com/m1gis-interaktivna-karta-upravlinnya-komunalnim-majnom/>

31. Научно-производственная фирма «ГРИС» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.gris.com.ua/old/presentation/gis-region.ppt>

32. Сумська міська рада [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://smr.gov.ua/uk/novini/pro-golovne/8472-oleksandr-lisenko-miska-vlada-ta-naukovij-potentsial-razom-rozvivaemo-sumi.html>

33. Шевчук О. Інформаційне суспільство: бути чи не бути / О. Шевчук, О. Голобуцький. – К. : Атлант UMS, 2001. – 104 с.

34. Чепіга Т. М. Впровадження інноваційних технологій в управління об'єктами нерухомості територіальної громади / Т. М. Чепіга // Антикризисні механізми регіонального та муніципального розвитку : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 9 квіт. 2010 р.) : у 2 ч. / за заг. ред. В. К. Присяжнюка, В. Д. Бакуменка, Т. В. Іванової. – К. : Видавн.-поліграф. центр Акад. муніцип. упр., 2010. – Ч. 2. – С. 373–375.

35. Трещов М.М. Упровадження інноваційних інструментів управління ресурсним забезпеченням місцевих бюджетів [Електронний ресурс]/ М.М. Трещов //Державне управління та місцеве самоврядування. – 2016. - № 1 (28) –С. 157-163 – Режим доступу: [http://www.dridu.dp.ua/vidavnictvo/2016/2016_01\(28\)/23.pdf](http://www.dridu.dp.ua/vidavnictvo/2016/2016_01(28)/23.pdf)

36. Чепіга Т.М. Інноваційні технології управління комунальним майновим комплексом міста обласного значення. Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеню кандидата наук з державного управління [Електронний ресурс]/ Т.М. Чепіга // Національна академія державного управління при Президентові України. – 2013. –С. 1-23 – Режим доступу: http://academy.gov.ua/NMKD/library_nadu/Avtoreferat/0e3d8fa4-365b-43d8-8054-ee7f2945754d.pdf

37. Кореляційно-регресійний аналіз [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://nauka.meduniv.lviv.ua/wp-content/uploads/2017/12/4-%D0%9A%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D1%86%D1%96%D0%B9%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%96%D0%B9%D0%BD%D0%B8%D0%B9%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%96%D0%B7.pdf>.

38. Використання методів кореляційно-регресійного аналізу для моделювання рівня фінансового забезпечення інноваційної діяльності в Україні [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=2139>.

39. Загальнотеоретичні основи кореляційно-регресійного методу аналізу [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://textbook.com.ua/statistika/1473453156/s-15>.

40. Кореляційно-регресійний аналіз [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://stud.com.ua/45751/menedzhment/korelyatsiyno_regresiyinyy_analiz.