# Н А У К О В О - В И Р О Б Н И Ч А Ф І Р М А ”Г Р І С”

# 

вул. Сім’ї Сосніних, 3, м. Київ, 03680,

тел./факс (044) 501 4061, тел. (044) 501 4064, 501 4074

E-mail: [gris@gris.com.ua](mailto:gris@gris.com.ua) Wев-сайт: [www.gris.com.ua](http://www.gris.com.ua)

Провідним напрямом діяльності НВФ “ГРІС” на сучасному етапі є створення проектів з інформаційної підтримки місцевого самоврядування. У співдружності з низкою неприбуткових організацій поступово створюється система електронного урядування для малих і середніх міст України. Для зручності у використанні та впровадженні систему побудовано за модульним принципом, тобто розділено на підсистеми, які можуть працювати незалежно одна від одної, але у підсумку створюють єдину систему електронного урядування.

Пропонуємо Вашій увазі декілька підсистем, що спрямовані на ефективне використання комунальної власності та наповнення місцевих бюджетів. Впровадження цих систем підтримає Ваші наміри знайти додаткові резерви розвитку Вашого міста і окреслити нові перспективи. Міський голова отримає зручний сучасний інструмент повного та оперативного контролю ефективності використання міських активів.

Підсистема **«Оренда приміщень»** є інструментом обліку надходжень від оренди нерухомого майна комунальної власності.

Щомісяця автоматизовано проводиться:

* нарахування орендної плати з урахуванням індексу інфляції;
* нарахування пені за несвоєчасну сплату орендної плати за договором;
* визначення податку на додану вартість та формування податкових накладних.

Для фахівців, що безпосередньо працюють з орендарями, надається можливість за лічені секунди:

* отримати вичерпну довідку про будь-який договір і стан розрахунків орендаря за орендоване за цим договором приміщення;
* сформувати Акт звірки розрахунків;
* надрукувати щомісячний пакет розрахункових документів: рахунок-фактуру, акт здачі-прийняття наданих послуг, податкову накладну.

За результатами щомісячного нарахування формуються:

* реєстр рахунків;
* обігова відомість нарахувань та оплат;
* реєстр податкових накладних;
* розрахунок використання плати за оренду майна з розподілом по балансоутримувачах (тобто суми, отримані за оренду, розподіляються між місцевим бюджетом і балансоутримувачами).

Оперативне складання списків боржників дозволяє вжити застережних заходів проти суттєвої заборгованості за оренду приміщень.

Важливим завданням ефективного управління комунальним майном є своєчасна здача в оренду усіх придатних для цього приміщень за справедливою ринковою ціною. Система «Оренда приміщень» надає можливість завчасно формувати списки договорів оренди, термін дії яких закінчується, а також відслідковувати прострочені договори.

Додатковими функціями системи є:

* формування реєстрів орендарів і балансоутримувачів;
* формування реєстру рішень місцевих органів влади щодо передачі приміщень в оренду;
* групування договорів за орендарем, адресою орендованого приміщення.

Окрема гілка системи здійснює інформаційне супроводження процесу укладання договору оренди з контролем послідовності етапів та строків їх виконання.

Таким чином, система «Оренда приміщень» звільняє фахівців від рутинних задач обліку та розрахунків і вивільняє їх час для змістовної роботи з орендарями, аналізу загального стану розрахунків і використання приміщень нежитлового фонду. З’являється можливість своєчасно вживати заходи, спрямовані на підвищення ефективності використання нерухомого майна територіальної громади.

Підсистема «**Оренда землі**» спрямована на облік договорів оренди земельних ділянок і моніторинг надходжень від плати за землю.

Земля – це головний ресурс розвитку територіальних громад населених пунктів, особливо зараз, в умовах кризи, коли зменшуються надходження від доходів фізичних осіб. Статистичні дані свідчать, що надходження від плати за землю не відповідають вартості земельних ресурсів, що належить місцевим громадам. Серед причин такого стану речей хочемо відзначити відсутність прозорого інформаційного забезпечення управління землями. Органи місцевого самоврядування не володіють інформацією про територіальне розміщення земельних ділянок, їх грошову оцінку, не мають оперативних даних про рівень сплати за користування землею: ні по окремих користувачах, ні в цілому. Забезпечити в таких умовах ринкові форми розпорядження земельними ресурсами, застосування прозорих, конкурентних методів управління землями просто неможливо.

Підсистема «Оренда землі» є першим кроком у створенні інформаційного підґрунтя управління земельними ресурсами на рівні населеного пункту. З самої назви системи витікає, що, в першу чергу, вона спрямована на договори оренди земельних ділянок і розрахунки по них, тому що саме у цій царині місцеве самоврядування має найбільше важелів управління. Але при наявності необхідної інформації її можна застосувати для обліку інших речових прав на землю, і здійснювати моніторинг не тільки орендної плати, а й земельного податку.

**Функції підсистеми** можна умовно розділити на три групи:

* ведення та облік документів, що дають право на користування земельними ділянками (договори оренди, сервітуту, права власності, постійного користування тощо);
* моніторинг надходжень від плати за землю;
* контроль за процедурою укладання договору/угоди, реєстрації прав на земельну ділянку.

**Як здійснюється моніторинг?**

При реєстрації договору оренди в базі даних фіксується річна орендна плата на момент укладання договору і визначається сума орендної плата поточного року. На базі цієї суми щомісяця проводиться нарахування орендної плати за договором, передбачено щорічну індексацію грошової оцінки земельної ділянки з відповідною зміною орендної плати. Оплата розноситься з файлів бюджетних платежів Державного казначейства, які щоденно надходять до фінансового управління міськвиконкому. Таким чином, за умови своєчасного рознесення оплат можна отримати актуальні дані про стан розрахунків по будь-якому договору, сформувати списки боржників на поточну дату.

Звіт щодо виконання плану бюджетних надходжень формується за місяць, квартал, рік, передбачено можливість виділення окремих земельних відносин, розподіл землекористувачів на юридичних і фізичних осіб. Тим самим створюється аналітична база для адміністрування земельних відносин, виявляються резерви наповнення бюджету міста. Оперативні дані про стан розрахунків землекористувача можуть бути використані при вирішенні питання про виділення йому нових земельних ділянок, продовженні терміну дії договору оренди, наданні дозволів на інші види підприємницької діяльності.

Важливим елементом управління земельними ресурсами є визначення оптимальних строків оренди землі, своєчасне поновлення договорів на нових умовах, що динамічно змінюються. І тут система обліку також може стати у пригоді. Передбачено формування списків договорів, термін дії яких спливає через певний проміжок часу, наприклад, через два або три місяці, також можна сформувати список прострочених договорів.

Підсистему можна використати для інформаційної підтримки **надання адміністративних послуг із земельних питан**ь з боку міської ради та її виконавчого органу.

Підсистема «**Реєстр земельних ділянок**» створює інформаційну основу ефективного управління одним з найголовніших надбань територіальної громади - земельними ресурсами. Вона дозволяє скласти реєстр **усіх** земельних ділянок населеного пункту з нанесенням їх на електронну карту (план-схему). Крім геометричних характеристик, реєстр містить важливі атрибутивні дані стосовно ділянки, серед яких:

* кадастровий номер;
* форма власності (державна, комунальна, приватна);
* земельні відносини (оренда, приватна власність, постійне користування та інші);
* місце розташування;
* перелік землекористувачів або землевласників;
* категорія земель;
* цільове призначення та функціональне використання;
* площа та грошова оцінка земельної ділянки;
* розмір орендної плати або земельного податку;
* відомості про правовстановлюючий документ та підстави виділення ділянки у власність або користування;
* обмеження та обтяження на використання ділянки.

Реєстр складається на підставі правовстановлюючих документів на земельні ділянки і технічної документації до них. Якщо визначені прибудинкові території багатоквартирних житлових будинків, їх також можна включити до реєстру. У разі відсутності потрібної інформації в органах місцевої влади, можуть бути залучені дані місцевих органів земельних ресурсів і податкової інспекції. Електронна карта, на яку наносяться земельні ділянки, не обов’язково має бути цифровою. Це може бути й растрове зображення (наприклад, сканований генеральний план або космічний знімок), прив’язане до місцевої (або іншої прийнятої в Україні) системи координат.

Реєстр земельних ділянок надає територіальній громаді реальну наочну інформацію про використання земельних ресурсів на підлеглій території. Завдяки цьому можна виявити незареєстровані ділянки, що не приносять надходжень до бюджету, проаналізувати грошову оцінку ділянок в залежності від місця їх розташування, форми власності, цільового призначення та функціонального використання, управляти земельними ресурсами громади на підставі реальних знань, а не здогадок.

Підсистема «Реєстр земельних ділянок» також включає моніторинг та аналіз надходжень від плати за землю, тобто планові показники орендної плати і земельного податку зіставляються з фактичними надходженнями до бюджету. Звіт щодо виконання плану бюджетних надходжень формується за місяць, квартал, рік, передбачено можливість виділення окремих земельних відносин, розподіл землекористувачів на юридичних і фізичних осіб. Результати моніторингу подаються, як у територіальному вимірі (на електронній карті), так і у формі узагальнених діаграм. Аналіз надходжень та заборгованості дозволяє керівництву органів місцевого самоврядування відстежувати тенденції розвитку земельних відносин, своєчасно з’ясовувати причини змін, що відбуваються, і готувати нові регуляторні акти з управління земельними ресурсами.

Постійний моніторинг використання земельних ресурсів надає владі дієвий механізм управління, пошуку резервів збільшення надходжень до бюджету, сприяння розвитку бізнесу, задоволення потреб населення. З’являється можливість оперативно виявляти проблеми та завчасно вживати заходів для їх розв’язання.

Підсистема «**Реєстр приміщень**» надає інформаційну підтримку ефективному використанню нерухомого майна комунальної власності шляхом здавання в оренду нежитлових приміщень. Забезпечується складання реєстру **усіх** приміщень комунальної власності, які можуть бути передані в оренду. Опис приміщення включає: розміщення (адреса, будівля, поверх і т.п.), площу, експертну оцінку, функціональне призначення та інші характеристики. Кожному приміщенню надається один із статусів:

* перебуває в оренді,
* сформовано пропозицію оренди,
* вільне приміщення.

Створення реєстру спонукає до **інвентаризації** нежитлових приміщень комунальної власності, що можуть бути передані в оренду, дозволяє **виявити додаткові резерви** та **причини, що перешкоджають** їх використанню. Реєстр приміщень є дієвим механізмом оперативного контролю за використанням нежитлового фонду, з приміщень, що вивільняються, формуються пропозиції оренди для публікації у засобах масової інформації. З’являється можливість проаналізувати оцінку вартості та орендну плату за користування приміщеннями в залежності від розміщення, функціонального призначення та інших факторів.

Важливим фактором ефективного управління є аналіз доходів міського бюджету від оренди нерухомого майна. Дані про нарахування та оплати по договорах оренди надходять від балансоутримувачів або відповідного підрозділу міськвиконкому.

* Надається можливість сформувати планові показники доходів від оренди по кожному будинку та балансоутримувачу.
* Формуються узагальнені звіти про доходи від оренди за місяць, квартал, рік у розрізі балансоутримувачів, передбачено виділення окремих будинків.
* Помісячна діаграма нарахувань і оплат дозволяє відстежити загальну тенденцію у розрахунках за оренду, виконанні планових показників надходжень до міського бюджету.
* Діаграма за балансоутримувачами дає наочну порівняльну картину роботи окремих балансоутримучів за визначений період.

Постійний моніторинг доходів від оренди у порівнянні з плановими показниками сприяє своєчасному виявленню проблем з наповнення міського бюджету і прийняттю адекватних рішень для їх вирішення.

Електронний реєстр приміщень комунальної власності, які можуть бути передані в оренду, допомагає правильно оцінити потенціал цього активу, його місце у наповненні міського бюджету. З іншого боку, створюється доступний механізм оперативного контролю надходжень від оренди нежитлових приміщень комунальної власності, виконання плану з наповнення бюджету у цій сфері.