



## ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСНА РАДА

Шістнадцята сесія VIII скликання

### Р І Ш Е Н Н Я

26.09.2024

м. Ужгород

№ 1165

**Про здійснення державно-приватного партнерства та затвердження Висновку про доцільність прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства**

Відповідно до пунктів 19, 20 частини 1 статті 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про державно-приватне партнерство», постанови Кабінету Міністрів України від 11.04.2011 № 384 «Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства», враховуючи висновки робочої групи з питань здійснення державно-приватного партнерства, сформованої згідно з розпорядженням голови обласної ради від 17.07.2024 № 114-рд, обласна рада **в и р і ш и л а**:

1. Затвердити Висновок про доцільність прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями, що розташовані за адресою: вулиця Габора Бетлена, будинок 1, місто Берегово, Берегівського району, Закарпатської області» (додається).

2. Визнати за доцільне та здійснити державно-приватне партнерство щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями, що розташовані за адресою: вулиця Габора Бетлена, будинок 1, місто Берегово, Берегівського району, Закарпатської області».

3. Утворити конкурсну комісію з визначення приватного партнера щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями, що розташовані за адресою: вулиця Габора Бетлена, будинок 1, місто Берегово, Берегівського району, Закарпатської області» у складі згідно з додатком 2.

4. Затвердити Загальне положення про конкурсну комісію з визначення приватного партнера згідно з додатком 3.

5. Конкурсній комісії забезпечити підготовку конкурсної документації проєкту та проєкту договору управління майном і подати на затвердження Закарпатській обласній раді.

6. Уповноважити голову Закарпатської обласної ради у міжсесійний період, за необхідності, здійснювати організаційно-правові дії, необхідні для реалізації цього рішення.

7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на першого заступника голови ради та постійну комісію з питань регіонального розвитку, адміністративно-територіального устрою, комунального майна та приватизації.

**Голова ради**

**Роман САРАЙ**

**Додаток 1**

**ВИСНОВОК**

**за результатами аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями, що розташовані за адресою: вулиця Габора Бетлена, будинок 1, місто Берегово, Берегівського району, Закарпатської області»**

**Інформація про проєкт**

Ініціатором підготовки пропозиції про здійснення державно-приватного партнерства (далі – ДПП) щодо реставрації з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями, що розташовані за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, місто Берегово, вулиця Габора Бетлена, будинок 1, є Закарпатський угорський інститут імені Ференца Ракоці II (код ЄДРПОУ – 22112656).

Основною метою проєкту є:

- збереження та реставрація пам'ятки національного значення (Закарпатська область, Берегівський район, місто Берегово, вулиця Габора Бетлена, будинок 1), що знаходиться в аварійному стані, з її пристосуванням під заклад культури та освіти;
- поліпшення туристичної інфраструктури в історичному центрі міста;
- збільшення туристичної привабливості міста;
- збереження музею та розширення різноманіття експонатів;
- збільшення педагогічно-освітнього фонду в Берегівській міській територіальній громаді;
- створення нового закладу культури в історичній частині міста;
- збільшення ефективності використання комунального майна громади;
- залучення приватного капіталу та досвіду у розвиток інфраструктури м. Берегова.

Із метою захисту традиційного характеру середовища населених місць України, на виконання статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» місто Берегове постановою Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 року № 878 внесено до Списку історичних населених місць України. Дата заснування або перша писемна згадка – XI ст.

У місті Берегове є багато гарних та старовинних споруд, серед них – палац князя Габора Бетлена (Графський двір). Його особливість не стільки у зовнішній архітектурі, як у самій історії виникнення. Побудували палац на

місці монастиря, який зруйнували у 1573 р. Нова будівля стала резиденцією Габора Бетлена. Будівництво було завершено у 1629 році, про що свідчить напис на фасаді «Бетлен, 1629».

Палац – це комплекс споруд, які створюють єдиний ансамбль. Центральна споруда – житлова будівля, поруч із нею розміщені споруди господарського призначення. Разом вони створюють напівзамкнене внутрішнє дворище.

Архітектурний стиль палацу князя Габора Бетлена відноситься до епохи відродження. Проте підвальні приміщення виконані у готичному стилі. На думку істориків, це викликано тим, що підвальні приміщення залишились від колишнього монастиря.

Наразі у палаці розташований етнічний музей «Берегівщина», що функціонує з 2002 року. У ньому є чотири зали, що відносяться до різних історичних епох. У 2011 році в підвальному приміщенні палацу було відкрито музей виноробства. На стінах будівлі є три меморіальні дошки: князю Габору Бетлену, князю Ференцу Ракоці II та Келемену Мікешу.

Розпочинав музей роботу, маючи 42 експонати, зараз їх нараховується понад 2 тисячі. Розширенню експозиції музею сприяють мешканці міста і району, а також подвижницька діяльність директора музею Івана Шепи. У виставкових залах дотримано хронологічний принцип розміщення експозиції. Особливо цікавими є експонати римського періоду історії краю: фрагмент печі для випалювання керамічних виробів, форми для виготовлення металевих предметів. У музеї зберігається багато реліквій часів Ференца Ракоці II. Значною за кількістю експонатів є колекція, що знайомить із історією Берегова часів Першої світової війни та 30-х рр. ХХ ст. На стінах коридору музею можна оглянути колекцію монет та паперових грошових державних знаків. Один із залів прикрашають 35 живописних полотен Берегівського митця Йозефа Гарані, подарованих автором рідному місту.

Водночас відповідно до Акту стану збереження № 01 від 26.10.2022 встановлено, що загальний стан ансамблю «Графського двору» є незадовільний та аварійний.

Покрівля всіх споруд ансамблю протікає. Через замокання дерев'яних конструкцій даху відбувається їх прогин та розтріскування стель у приміщеннях, місцями відсутнє перекриття.

Автентичність об'єкта щороку втрачається та становить наразі менше 50 відсотків.

Подальша бездіяльність може призвести до катастрофічної руйнації, внаслідок якої безповоротно буде пошкоджено музейні експонати та історично цінні елементи будівель.

Зазначений аварійний стан будівлі був підтверджений оглядом, здійсненим 14.09.2024 робочою групою депутатів Закарпатської обласної ради, сформованою розпорядженням голови ради.

За 2023 рік сума надходжень туристичного збору до бюджету за послуги з тимчасового розміщення туристів у Берегівському районі становила 3 853,6 тис. грн, у тому числі у м. Берегове – 1 253,0 тис. грн.

Повноцінне відновлення «Графського двору» дозволить залучити додаткові кошти для наповнення бюджету внаслідок збільшення туристичного потоку.

Проект відповідає ознакам ДПП, пріоритетам державної політики, Цілям сталого розвитку України на період до 2030 року, Програмі збереження об'єктів культурної спадщини Закарпатської області на 2024 -2026 роки, Стратегії управління розвитком об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області до 2025 року.

Відповідно до Закону України «Про державно-приватне партнерство» (далі – Закон) пропозиція про здійснення державно-приватного партнерства складається з техніко-економічного обґрунтування здійснення державно-приватного партнерства, зміст якого визначається Порядком проведення аналізу ефективності здійснення ДПП.

Успішна реалізація проєкту дозволить вирішити такі проблеми:

- неестетичного вигляду та незадовільного стану пам'ятки архітектури, що розташована за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, місто Берегове, вулиця Габора Бетлена, будинок 1;
- збереження зазначеної пам'ятки архітектури;
- подальшого повноцінного функціонування музею в існуючій будівлі;
- розширення педагогічно-освітнього фонду в Берегівській міській територіальній громаді.

Реалізація проєкту дозволить провести реставрацію з пристосуванням будівлі за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, місто Берегове, вулиця Габора Бетлена, будинок 1, що водночас поліпшить естетичний вигляд однієї з центральних пам'яток міста, створить комфортний громадський простір для жителів та гостей у внутрішньому дворі, задовольнить попит та потребу в культурно-освітніх закладах.

У результаті реалізації проєкту до бюджетів різних рівнів, сплачуватимуться додаткові податки й збори.

Проект відповідає Цілям сталого розвитку України на період до 2030 року, визначеним Указом Президента України від 30 вересня 2019 року № 722/2019, а саме:

- забезпечення всеохоплюючої і справедливої якісної освіти та заохочення можливості навчання впродовж усього життя для всіх;
- забезпечення відкритості, безпеки, життєстійкості й екологічної стійкості міст, інших населених пунктів.

Проект відповідає пріоритетам державної політики:

- Закону України «Про освіту» від 5 вересня 2017 року № 2145-VIII;
- Закону України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III;

- Державній стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 №695.

Проект відповідає стратегічним документам області:

- Програмі збереження об'єктів культурної спадщини Закарпатської області на 2024-2026 роки;

- Стратегії управління розвитком об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області до 2025 року.

Реалізація проекту у формі управління майном передбачає залучення інвестицій приватного партнера. Базове припущення щодо строку дії договору управління майном: 52 роки, враховуючи те, що 2 роки становитиме інвестиційний період (етап реставрації) та 50 років – експлуатаційний період (етап експлуатації).

Вибір такого строку обґрунтований як із точки зору державного партнера, так і для потенційних інвесторів. Слід враховувати, що активи мають мати залишковий термін експлуатації на дату закінчення строку дії договору – щоб уможливити безперервну експлуатацію об'єкта.

Крім того, активи мають бути повернені у відповідному технічному стані, тобто приватний партнер має виконати свої зобов'язання відносно стану будівлі, послуг та об'єктів протягом строку дії договору та на дату його закінчення.

### **Інформація щодо державного партнера та інших заінтересованих суб'єктів, що залучатимуться для реалізації проекту, опис їх функцій та ролі у реалізації проекту**

Відповідно до Закону України «Про державно-приватне партнерство», державним партнером проекту виступає Закарпатська обласна рада, код ЄДРПОУ – 25435963, розташована за адресою: 88000, м. Ужгород, пл. Народна, 4.

Додатково залучатиметься на боці державного партнера, як орган, уповноважений управляти майном спільної власності територіальних громад Закарпатської області, комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад», код ЄДРПОУ – 33165909, адреса: 88008, м. Ужгород, вулиця Юрія Гойди, 8.

На підготовчому етапі, з метою підготовки до державно-приватного партнерства також можуть залучатися юридичні особи, засновані Закарпатською обласною радою.

Державний партнер:

затверджує конкурсну документацію, підготовлену конкурсною комісією; приймає рішення про проведення конкурсу з визначення приватного партнера;

має право з власної ініціативи та/або ініціативи конкурсної комісії або за результатами розгляду звернень вносити зміни до конкурсної документації;

приймає рішення та висновки щодо допущення/недопущення претендентів до участі у конкурсі пропозицій;

інформує претендента про результати його попереднього відбору;

затверджує протокол конкурсної комісії (з висновком щодо визначення найкращих умов здійснення ДПП) та запрошує учасника, конкурсна пропозиція якого отримала найвищу оцінку, до укладення договору державно-приватного партнерства.

Приватний партнер – переможець конкурсу, що несе у повному обсязі відповідальність за виконання зобов'язань за договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства, здійснює управління майном, передбаченим конкурсною документацією.

Управління договором визначається успішним, якщо протягом усього життєвого циклу договору:

домовленості, визначені в договорі, залишаються задовільними для всіх залучених сторін;

очікувані договірні зобов'язання виконуються та реалізуються;

сторони договору розуміють, що виконання договірних зобов'язань контролюється;

усі сторони договору розуміють усі свої договірні зобов'язання;

відбувається ефективно запобігання суперечок;

договір повністю відповідає всім законодавчим, нормативно-правовим та аудиторським вимогам;

належним чином відбувається управління усіма ризиками;

зберігається співвідношення ефективності використання коштів та досягається економія державних витрат.

### **Інформація про результати вивчення попиту на ринку та наявність заінтересованості представників ринку в реалізації проєкту**

Згідно з інформацією управління туризму та курортів Закарпатської ОДА протягом 2022 року Закарпатський обласний краєзнавчий музей ім. Т.Легоцького, Закарпатський обласний художній музей ім. Й.Бокшая, Закарпатський обласний музей народної архітектури та побуту та Мукачівський історичний музей разом відвідали 546 702 туристи.

Порівняно з 2021 роком кількість відвідувачів зменшилася на 14%, як і кількість проведених екскурсій музеями (-21%). Причиною зменшення потоку відвідувачів є військовий стан, котрий не сприяє економічному та соціальному розвитку країни.

Загалом у 2024 році чотирма найбільшими музеями Закарпаття проведено 2640 екскурсій.

### ВІДВІДУВАННЯ НАЙБІЛЬШИХ МУЗЕЇВ ОБЛАСТІ



Вартість квитків у Закарпатський обласний краєзнавчий музей ім. Т. Легоцького, Закарпатський обласний художній музей ім. Й. Бокшая, Закарпатський обласний музей народної архітектури та побуту становили у 2024 році 100, 130 та 75 грн.

Враховуючи зазначену кількість відвідувачів, статистика свідчить про дохідність музейної справи, однак, не про прибутковість, яка потребує значних та дороговартісних капіталовкладень, що необхідні для збереження експонатів та будівель.

Практично в усіх музеях України має місце значний розрив між потенційним та актуальним попитом, тобто існує дуже велика частка людей з відповідними культурними запитамі, які не знають про пропонований музейний продукт, а тому і не стають його споживачами.

Таким чином, сьогодні необхідно розвивати, насамперед, маркетингові стратегії, спрямовані на інформування потенційної аудиторії і рекламу музейної пропозиції.

Стосовно тих, хто знає, але не споживає, доцільно застосовувати стимулюючі маркетингові стратегії, зорієнтовані на підвищення привабливості музейної пропозиції.

Важливого значення музейні маркетологи надають налагодженню й підтримуванню регулярної комунікації між музеєм та його постійними клієнтами (фізичними і юридичними особами). У кожному західному музеї існують спеціальні банки даних (досьє) постійних клієнтів та введені посади спеціальних працівників, у професійні обов'язки яких входить підтримування інформаційного діалогу з цими клієнтами (зазвичай ними є солідні персони, відомі політики, вчені, бізнесмени, спортсмени, журналісти, представники шоу-бізнесу, творчих та інших професій, а також підприємці, які дбають про розвиток власного іміджу й внутрішньої корпоративної культури).

Успішні стратегії комерційного музейного маркетингу акцентовані на збільшенні кількості продажу. Як показує практика, презентація, реклама та просування пропозиції музею у відкритому інформаційному просторі все-таки збільшують обсяги продажів. Віртуальні книжкові магазини, комп'ютерний продаж і бронювання квитків, реклама на банерах і обмін посиланнями в Інтернеті різко збільшують аудиторію й обсяги продажу.



Розгортання музеями маркетингових стратегій в Інтернеті викликає зростання відвідуваності й обсягів продажу не лише у віртуальному просторі, а й у реальних музейних крамницях, салонах, під час відвідувань виставок, музейних експозицій та інших культурних акцій, проведених музеєм.

Фактично сучасні інформаційні технології забезпечують доступність музейної пропозиції для глобальної аудиторії. Отже, комерційний успіх формується в результаті масштабу комунікації.

Натомість на ринку відсутні відомості про приватні заклади культури по типу музеїв, які б створювалися з метою отримання прибутку. Основна більшість музеїв фінансується за рахунок бюджетних коштів, або коштів меценатів, що свідчить про неприбутковість такої справи.

Внаслідок цього на ринку відсутні заінтересовані суб'єкти в реалізації таких проєктів. Саме тому пропозиція приватного партнера про збереження ансамблю споруд «Графського двору» за адресою: м. Берегово, вул. Бетлена Габора, буд. 1, є доцільною для відновлення пам'ятки архітектури без бюджетних асигнувань.

### **Інформація щодо технічних вимог до об'єкта державно-приватного партнерства**

Об'єктом державно-приватного партнерства є ансамбль споруд «Графського двору» (за постановою РМ УРСР від 24 серпня 1963 року № 970), комплекс графського двору (рекомендована назва), за адресою: м. Берегово, вул. Бетлена Габора, буд. 1.

Охоронний №1108 згідно з постановою Ради Міністрів Української РСР № 442 від 06.09.1979 «Про доповнення списку пам'яток містобудування і архітектури Української РСР».

Площа земельної ділянки комплексу, яка буде використовуватися приватним партнером становить 1,3651 га.

Ділянка об'єкта з півночі обмежена житловою забудовою. З південної сторони межує із земельною ділянкою комунальної власності. Із заходу через проїжджу частину вулиці Габора Бетлена межує із земельною ділянкою релігійних організацій.

Споруди і будівлі комплексу утворюють напівзамкнений прямокутної форми дворик.

Комплекс споруд розташований у межах:

- історичного ареалу міста Берегово згідно з науково-проектною документацією «Історико-архітектурний опорний план м. Берегово Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів».

- зони охорони археологічного шару.

Територія пам'ятки обмежена вул. Г. Бетлена, вул. Б. Хмельницького, вул. Гуняді та вул. Шевченка. Доступ до території внутрішнього двору обмежений.

Комплекс графського двору є витвором зниклих мистецьких стилів в архітектурі: бароко, ампір та елементи готики.

**Палац** – найбільш давня і найбільш цінна будівля комплексу графського двору:

- збережена планувальна структура палацу першої третини XVII ст.;
- збережені в рівні півниці автентичні мурування стін та склепінь;
- значною мірою збережені на рівні 1 поверху автентичні стіни, в окремих приміщеннях;
- парусні склепіння чи вцілілі п'яти парусних склепінь, автентичні лучкові перемички окремих дверних та віконних прорізів.

На західному фасаді збережено архітектурне оздоблення та художні елементи XVII і XIX століть:

- в прорізах продухів підвалу збережені давні ковані ґрати;
- фасад акцентований трьома слабо вираженими ризалітами з високою цокольною частиною, з рустами на наріжниках ризалітів та з країв віконних прорізів в межах цих ризалітів, ризаліти завершені трикутними фронтонами з профільованими тягами по контуру фронтонів;
- виконані вертикальні членування площини фасаду пілястрами;
- площа фасаду завершена антаблементом (спрощеними деталями архітраву, фризу та карнизу).

Східний (дворовий) фасад палацового корпусу акцентований портиком XIX ст., з високим стилобатом, шістьма тесаними з каменю колонами доричного ордеру; портик завершений антаблементом та трикутним фронтоном.

У приміщеннях на 1 поверсі палацового корпусу історичну, наукову і мистецьку цінність представляють вцілілі частини двох опалювальних тамбурів і дверні коробки - каркаси з брусів, що встановлені у XVIII ст. у частині дверних прорізів.

**Флігель** – корпус історичного флігеля кінця XVIII ст. є однією з найбільш давніх та найбільш цінних житлових і господарських будівель комплексу історичного графського двору.

Збережені автентичні мурування стін до рівня піддашся, частково - дахові конструкції будівлі.

У вхідній, південно-західній частині корпусу, влаштована дерев'яна галерея, що є традиційним елементом в будівельній культурі закарпатського регіону.

В інтер'єрах корпусу до нашого часу вціліли пізньобарокові архітектурні елементи – віконні прорізи, перекриті лучковими перемичками.

**Каретна і зерносховище** - історична споруда каретної (I ярус) та зерносховища (II і III яруси) графського двору, що датується пер. пол. XIX ст.

Цінність представляє первісна об'ємно-планувальна структура корпусу, що збережена до нашого часу, незважаючи на значні перебудови радянського періоду.

Збережені три арочні прорізи брам до приміщень історичної каретної з кованими гаками завіс, більша частина віконних прорізів в рівні II та III ярусів споруди – на рівні приміщень зерносховища.

Цінність представляє декоративне оздоблення фасадів – міжповерхові тяги, виконані з розчину по випусках цегли, вцілілі фрагменти дзеркал, що виконані в штукатурці на поверхні стін фасадів на рівні кожного з трьох ярусів споруди, та фрагменти автентичних штукатурки і пофарбувань.

**Стайні (фундаменти)** є складовою частиною комплексу графського двору та традиційного характеру середовища міста Берегово.

Мурування фундаментів стайні (конюшні) є характерним для споруд середньовіччя. Ймовірно первісно такі фундаменти були виконанні з матеріалів повторного використання, а саме від споруди, яка існувала на території домініканського монастиря.

#### **Перелік складових (для комплексу, ансамблю)**

**«Палац», «Флігель», «Каретна і зерносховище», «Стайні (фундаменти)».**

Об'єктом державно-приватного партнерства, згідно із технічним паспортом № 349/2021 та Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності 303342800, є комплекс будівель, загальною площею 3737,3 кв. м зі складовими: навчальний корпус «А», буфет «Б», навчальний корпус «В», їдальня-пекарня «Г» (прибудова «Г<sup>1</sup>», котельня «Г<sup>2</sup>»), навчальний клас «Д» (прибудова «Д<sup>1</sup>»), спортивний зал «Е», каптерки «З», навчальний клас «И», гараж «Й» (навіс «Й<sup>1</sup>»), вбиральня «К», споруда для сторожів «Л», майстерня «Н» («Н<sup>1</sup>», гараж Н<sup>2</sup>), навіс «Р», що розташовані на земельній ділянці з кадастровим номером 2110200000:01:007:2025, площею 1,3651 га.

Власником об'єкта нерухомого майна є Закарпатська обласна рада, ЄДРПОУ – 25435963, адреса: Закарпатська область, м. Ужгород, пл. Народна, 4, 88008.

Балансоутримувач: Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради, ЄДРПОУ 33165909, адреса: Закарпатська обл, м. Ужгород, вул. Гойди, 8, 88000.

Переважна більшість об'єктів комплексу знаходяться у незадовільному технічному стані та не використовуються за призначенням, у закладі не здійснюється освітній процес. Для подальшого їх використання необхідно здійснити капітальний ремонт.

Із метою ефективної реалізації проєкту на приватного партнера буде покладено обов'язок щодо реставрації пам'ятки місцевого значення на вул.

Бетлена Габора, буд. 1 у м. Берегово, включно з благоустроєм та озелененням прилеглої території.

### **Історична цінність**

Для підтвердження історико-бібліографічних досліджень були проведені архітектурні та науково-технологічні дослідження з метою вивчення матеріальної структури будівель і споруд комплексу для встановлення чи уточнення періодів їх будівництва, означення їх наукової, історичної, архітектурної цінності та конкретизації предмету охорони.

За результатами досліджень встановлено:

#### **Будівля А «Палац»**

Співставлення планів підвалу і 1 поверху історичного палацового корпусу, що виготовлені з різницею у 40 років, свідчить про виконані на цьому проміжку часу деякі перепланування корпусу, зокрема, розбирання окремих перегородок, замурування дверних прорізів, демонтування зовнішніх сходів, господарських споруд, прибудованих до західного фасаду корпусу, влаштування нових перегородок, дверних прорізів та сходів.

Співставлення фотографій східного фасаду історичного палацового корпусу, виконаних у 1980 р. та 1987 р, свідчить про виконання ремонтно-реставраційних робіт. Тоді демонтували сходи в приміщення на 1 поверсі північного ризаліту корпусу, замурували дверний проріз входу з цих сходів, замінили історичні, ще т. зв. австрійські, вікна на нові віконні заповнення, виконали ремонт та пофарбування фасадів. Ремонтно-реставраційні роботи на Будівлі А - історичному палацовому корпусі - виконали на підставі проектно-кошторисної документації. Робочі креслення реставрації фасадів, віконної столярки, вхідного вузла на територію комплексу, кошторис на ремонтно-реставраційні роботи по фасадах та дахах Будівлі А, що є у складі цього комплексу документації, виготовили в 1985 р. у Львівській комплексній архітектурно-реставраційній майстерні (ЛКАРМ). Це датування документації дозволяє більш чітко локалізувати період виконання ремонтно-реставраційних робіт - між 1985 та 1987 роками.

Стіни та склепіння приміщень підвалу історичного палацового корпусу муровані з бутового каменю.

Частина поперечних стін підвалу прорізана арками, що перекриті стрільчатими (готичними) перемичками. Суміжні п'яти цих арок опираються на центральний пілон. Основа пілону виконана з кам'яних тесаних блоків. Стіни із стрільчатими арками виходять за межі контурів приміщень підвалу, через що на ділянках прилягання стін поперечні стіни заглиблюються у влаштовані в товщі поздовжніх стін ніші.

Приміщення підвалу перекриті півциркульними склепіннями із п'ятами, розташованими в рівні сучасної долівки. На ділянках дверних прорізів в склепіннях влаштовані розпалубки.

В межах контуру портику історичного палацового корпусу також є підвальне приміщення, перекрите півциркульним склепінням. Його

поздовжні стіни до рівня п'ят склепіння муровані з бутового каменю, склепіння виконане з цегли. В склепінні на ділянці прорізу продуху влаштована розпалубка.

На рівні першого поверху стіни корпусу муровані в змішаній техніці - з бутового каменю та цегли. Відкоси і перемички дверних та віконних прорізів виконані з цегли. У розкриттях кладки, виконаним на фасадах, бачимо, що стіну східного фасаду корпусу перебудовували, зокрема, коригували габарити віконних прорізів чи зовсім замурували їх.

У підсумку, за результатами даних натурних досліджень, фахівці прийшли до висновків:

- у підвалі мурування поперечних стін зі стрільчатими арками є частинами будівлі, що була побудована на цьому місці раніше - задовго до часу побудови палацового корпусу в першій третині XVII ст.;

- портик міг бути чи збудований, чи перебудований в ході перебудов комплексу наприкінці XVIII ст. - в пер. пол. XIX ст.;

- останні репланування палацового корпусу, зокрема влаштування нових перегородок, частини дверних прорізів, заміну віконної столярки, ремонт фасадів та покрівлі, виконали в ході ремонтно-реставраційних робіт радянського періоду - у 1985 - 1986 роках.

#### **Будівля В «Стайні».**

В довіднику «Памятники градостроительства и архитектуры УССР. - К.: Будівельник, 1985 г., т. 2, с. 169, згадується, що до переліку складових входять стайні.

Контури існуючої забудови будівель В та Г частково співпадають з контурами історичної споруди стайні, нанесеної на кадастровій карті м. Бергсас 1866 р. Зі східного боку контур забудови будівлі Г виходить за межі контуру історичної споруди стайні.

Приземна, цокольна частина зовнішніх стін цього корпусу В виконана з бутового каменю.

Стіни муровані з цегли розм. 65<sup>^</sup>68 x 120<sup>^</sup>125 x 257<sup>^</sup>258 мм та з цегли повторного використання розм. 68 x ... x 288 мм, 60 x ... x 295 мм, що вкладена поперемінно рядами поперечиків та довжиків. На межі між кам'яним і цегляним муруванням стін влаштована гідроізоляція - шар руберойду.

Головний фасад обидвох будівель виконаний в одну лінію. Карниз будівлі В розташований на ~0,5 м вище карнизу будівлі Г. Будівля В примикає до будівлі Г - не навпаки.

Цегла розмірами 65 x 68 x 120 x 125 x 257 x 258 мм та система мурування стіни характерні для радянського періоду. До того ж на головному фасаді нанесена конкретна дата побудови наземної частини будівлі - 1967 р.

Також в муруванні стін цього корпусу виявлена таврована цегла, на якій зазначені номер цегельного заводу та номер партії виробу.

Мурування нижньої частини стіни головного фасаду будівлі Г виконане з бутового каменю і рівень мурування з каменю сягає рівня підвіконника - на

53,0 см вище рівня уступу фундаменту з бутового каменю будівлі В, а з боку тильного фасаду будівлі Г її стіна, мурована з каменю, сягає ще вище.

Стіна головного фасаду будівлі Г вище рівня мурування з бутового каменю виконана з цегли повторного використання розмірами 55 x 298 мм, 58 x 290 мм, 70 x 145 мм, 65 x 140 мм, 66 x 250 мм, вкладеної поперемінно рядами поперечиків та довжиків.

Мурування стіни східного фасаду будівлі Г істотно відрізняється від стін її головного і тильного фасадів:

- вище фундаменту, виконаного з бутового каменю, влаштований цоколь з цегли, вкладеної «на ребро» – таке рішення більше ніде на цій пам'ятці бачити не доводилось;

- стіна мурована у змішаній техніці - з бутового каменю і цегли;

- в муруванні стіни застосована великорозмірна цегла (70x137, 138x292 мм), яка виготовлялась у дорадянський період, до того ж, на інших будівлях і спорудах комплексу не траплялась.

У підсумку, за результатами даного натурального дослідження, фахівці прийшли до висновків:

- Будівлі В та Г збудовані частково на фундаментах і стінах демонтованої історичної споруди стайні (конюшні); фрагменти стін будівель В і Г, що муровані з бутового каменю, є вцілілими частинами історичної споруди графської стайні.

- Будівля Г, що зведена майже повністю з цегли повторного використання, побудована в повоєнні роки - орієнтовно на 15 років швидше за будівлю В.

- Прибудова зі східного боку будівлі Г зведена на початку ХХ ст. в якості, припускаємо, господарських (побутових) приміщень історичної споруди графської стайні.

#### **Будівля Д «Флігель».**

Ця будівля на карті фон Міга 1779 - 1783 рр. відсутня, та її контури вже нанесені на кадастровій карті м. Бергсас 1866 р.

В інтер'єрах корпусу до нашого часу вціліли пізньобарокові архітектурні елементи - віконні прорізи, перекриті лучковими перемичками.

Фундаменти і стіни будівлі Д муровані з бутового каменю, перемички прорізів - з цегли. Південно-західну частину контуру забудови займає дерев'яна галерея з вхідною частиною до приміщень корпусу. Стійки та огороження галереї опираються на бетонний стрічковий фундамент.

В ході натурних досліджень виявлений південно - східний наріжник корпусу, до якого примкнула стіна пізнішої добудови.

За результатами виконаних досліджень фахівці прийшли до висновків:

- будівля Д - історичний флігель графського двору, побудований наприкінці ХVІІІ ст.;

- до нашого часу до рівня піддашся збереглись автентичні стіни будівлі;

- будівля протягом часу свого існування зазнала кількох перебудов, добудов та ремонтних втручань.

- станом на 2023 рік об'єкт не експлуатується.  
Комплекс графського двору є складовою частиною традиційного характеру історичного середовища міста Берегово.

**Палац.** Найбільш давня і найбільш цінна будівля комплексу графського двору. Будівля в цілому:

- зберегла планувальну структуру пер. третини XVII ст.;
- зберегла в рівні півниць автентичні мурування стін та склепінь;
- в значній степені збережені в рівні 1 поверху автентичні стіни, в окремих приміщеннях - парусні склепіння чи вцілілі п'яти парусних склепінь, автентичні лучкові перемички окремих дверних та віконних прорізів.

На західному фасаді збережені архітектурне оздоблення та художні елементи XVII і XIX століть:

- в прорізах продухів підвалу збережені давні ковані ґрати;
- фасад акцентований трьома слабо вираженими ризалітами з високою цокольною частиною, з рустами на наріжниках ризалітів та з країв віконних прорізів в межах цих ризалітів, ризаліти завершені трикутними фронтонами з профільованими тягами по контуру фронтонів;
- виконані вертикальні членування площини фасаду пілястрами;
- площина фасаду завершена антаблементом (спрощеними деталями архітраву, фризу та карнизу).

Східний (дворовий) фасад палацового корпусу акцентований портиком XIX ст., з високим стилобатом, шістьма тесаними з каменю колонами доричного ордеру; портик завершений антаблементом та трикутним фронтоном.

В приміщеннях на 1 поверсі палацового корпусу історичну, наукову і мистецьку цінність представляють вцілілі частини двох опалювальних тамбурів і дверні коробки - каркаси з брусів, що встановлені у XVIII ст. у частині дверних прорізів.

**Флігель** - корпус історичного флігеля кінця XVIII ст. - є однією з найбільш давніх та найбільш цінних житлових і господарських будівель комплексу історичного графського двору.

Збережені автентичні мурування стін до рівня піддашся, частково - дахові конструкції будівлі.

У вхідній, південно-західній частині корпусу, влаштована дерев'яна галерея, що являється традиційним елементом в будівельній культурі закарпатського регіону.

В інтер'єрах корпусу до нашого часу вціліли пізньобарокові архітектурні елементи - віконні прорізи, перекриті лучковими перемичками.

**Каретна і зерносховище** - історична споруда каретної (I ярус) та зерносховища (II і III яруси) графського двору, що датується пер. пол. XIX ст.

Цінність представляє первісна об'ємно-планувальна структура корпусу, що збережена до нашого часу, незважаючи на значні перебудови радянського

періоду.

Збережені три арочні прорізи брам до приміщень історичної каретної з кованими гаками завіс, більша частина віконних прорізів в рівні II та III ярусів споруди - в рівні приміщень зерносховища.

Цінність представляє декоративне оздоблення фасадів - міжповерхові тяги, виконані з розчину по випусках цегли, вцілілі фрагменти дзеркал, що виконані в штукатурці на поверхні стін фасадів в рівні кожного з трьох ярусів споруди та фрагменти автентичних штукатурки і пофарбувань.

**Стайня (фундаменти)** є складовою частиною комплексу графського двору та традиційного характеру середовища міста Берегово.

Мурування фундаментів стайні (конюшні) є характерним для споруд середньовіччя. Ймовірно первісно дані фундаменти були виконанні з матеріалівповторного використання, а саме від споруди яка існувала на територіїдомініканського монастиря.

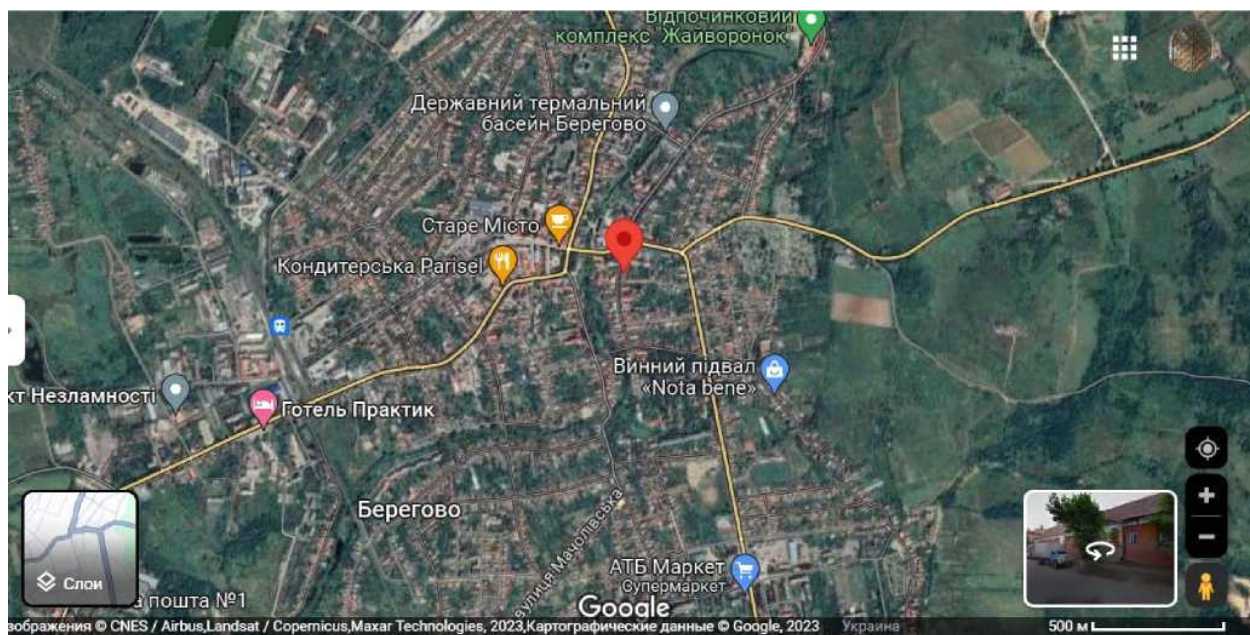
В після воєнний час, під час функціонування профтехучилища автентичні приміщення конюшень були розібрані та зведені нові корпуси в межах існуючих фундаментів.

### Розташування

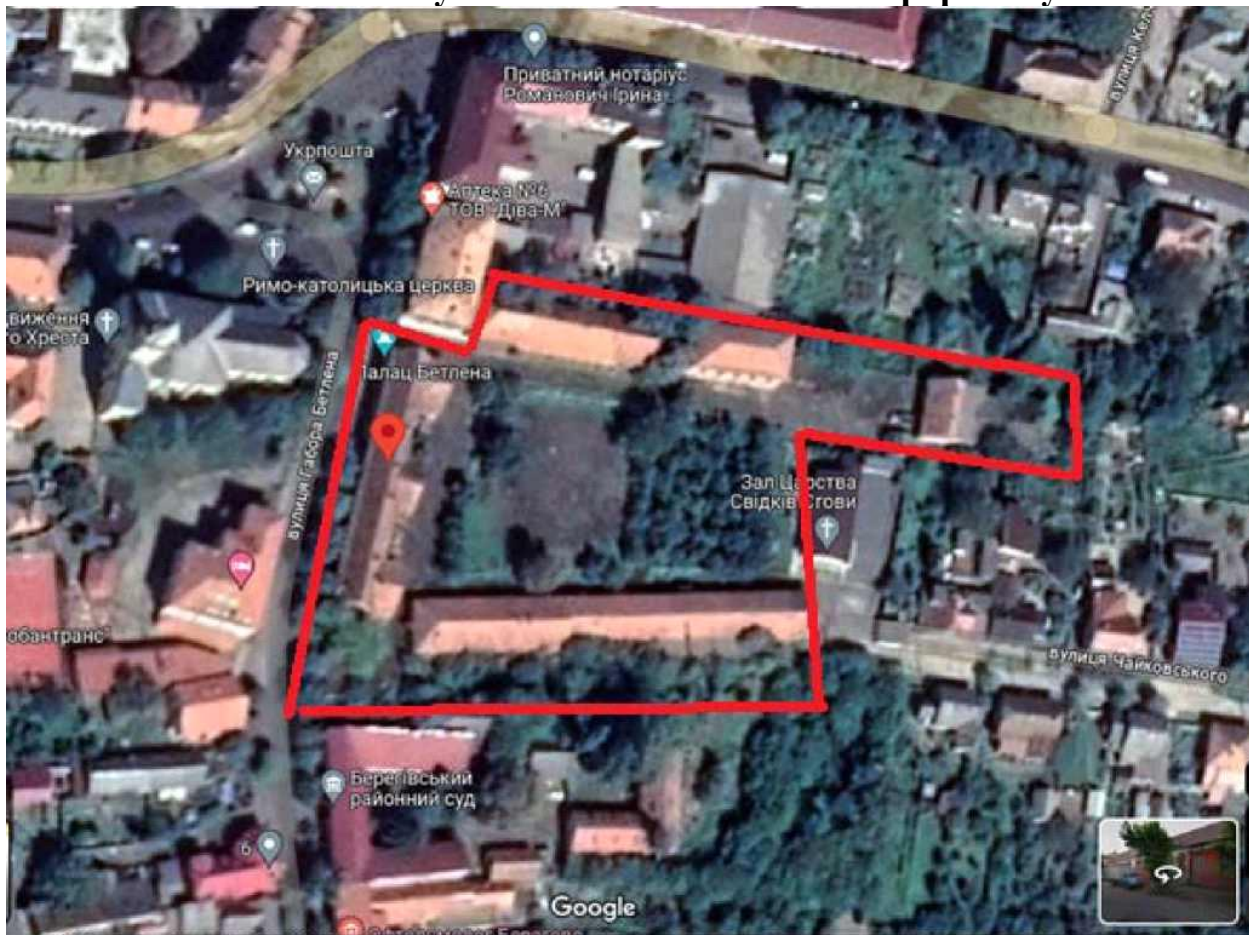
Адреса	Показник
Область	Закарпатська
Населений пункт	м. Берегово
Статус населеного пункту	Місто
Зона міста	Центр
Вулиця	Бетлена Габора
Номер будинку	1
Транспортна доступність	З доступом під'їзду легкових автомобілів
Наявність прилеглої території, необхідної для розвантаження і тимчасового паркування	Наявна
Інвестиційна привабливість розташування	Висока



## Розташування об'єкта в межах населеного пункту



### Розташування об'єкта в межах мікрорайону



### Загальні технічні характеристики приміщення

Показник	Значення
Загальна площа, м. кв.	3759
Житлова площа, м. кв.	2555,9

### Конструктивні елементи

Показник	Значення
Стіни	Цегла, Камінь
Перекриття	Дерев'яні, Залізобетон, Цегла
Фундамент	Цегла, Камінь, Бетон
Підлога	Дошка, Паркет, Цемент, Лінолеум
Покриття	Залізо, Дерево, Цегла

Сходи	Дерев'яні, Бетонні
Загальна оцінка	Потребує капітального ремонту

### **Інженерне обладнання**

<b>Показник</b>	<b>Значення</b>
Опалення	Місцеве
Водопостачання	Так
Каналізація	Так
Електропостачання	Так

У зв'язку з необхідністю вивчення будівель, проведено архітектурні дослідження із влаштуванням зондажів по восьми об'єктам: Навчальний корпус А, Буфет корпус Б, Навчальний корпус В, Їдальня-пекарня корпус Г, Навчальний клас Д, Спортивний зал Е, Навчальний клас И, Майстерня Н, що є складовими пам'ятки архітектури національного значення «Ансамбль споруд «Графського двору», охоронний №1108, згідно з постановою Ради Міністрів Української РСР № 442 від 06.09.1979 «Про доповнення списку пам'яток містобудування і архітектури Української РСР, та її складових, розташованої за адресою: Закарпатська обл., м. Берегово, вул. Г. Бетлена, 1.

Встановлено незадовільний загальний стан будівель.

#### **Стислий опис стану.**

**Фундаменти** бутові стрічкові, стан задовільний. Потребують детального обстеження з улаштуванням шурфів.

**Цоколь** із змішаної кладки, потинькований ремонтними цементними розчинами, стан незадовільний.

**Вимощення** асфальтобетонне полотно з численними дефектами, стан незадовільний.

**Зовнішні стіни** цегляні з вставками каменю, потиньковані товстошаровим цементним ремонтним розчином. Фасади пронизані конструктивними тріщинами. Стан зовнішніх стін незадовільний.

**Внутрішні стіни** цегляні з вставками каменю, потиньковані та фарбовані. По площинам проходять конструктивні тріщини, стан незадовільний.

**Перегородки** палацу цегляні, потиньковані та фарбовані, стан задовільний.

**Перекрыття** підвалу - цегляне склепінчасте, хрестового типу, стан - задовільний.

**Перекрыття** першого поверху -дерев'яне по дерев'яних балках, частково відсутнє, стан - аварійний.

**Підлоги** в підвалі ґрунтова засипка, стан - задовільний.

**Підлоги** на першому поверсі дерев'яний настил по дерев'яним балкам, стан незадовільний.

**Стелі** тиньковані та пофарбовані, стан - незадовільний.

**Конструкції даху**- дерев'яні двосхилі з виносом даху на дворівні ризаліти.

**Покрівля** - черепиця з просвітами, стан - незадовільний.

**Інженерне забезпечення** - електроосвітлення та електропостачання.

Інші мережі потребують додаткового обстеження.

**Перелік негативних чинників (загроз), що позначаються на об'єкті**

Основними негативними чинниками є:

- протікання черепичної покрівлі;
- замокання та гниття дерев'яних елементів конструкцій даху та перекриття;
- відсутність гідроізоляції фундаментів та підземних приміщень «Палацу», веде до перезволоженості стін та їх конструктивного розтріскування;
- утворення конструктивних наскрізних тріщин по фасадним площинам;
- деструкція дерев'яного перекриття лівого крила палацу;
- ураження мохом перезвожених штукатурених площин;
- оздоблення цементним товстошаровим тиньком фасадних площин;
- відсутність організованої системи водовідведення;
- вади у вимощенні.

### **Невідкладні заходи для збереження пам'ятки**

Рекомендований режим використання об'єкта культурної спадщини.

Відповідно до аналізу сучасного технічного стану споруд заборонити будь-яку містобудівну діяльність, яка впливає на стан пам'ятки, а саме:

- нове будівництво в безпосередній близькості до комплексу та на його території;
- прокладання комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини пам'ятки або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж;
- зміна зовнішнього вигляду будівель та геометричних розмірів;
- встановлення відмінних від історичних (за стилістикою) заповнень дверних та віконних прорізів, покрівлі;
- розміщення господарських та інженерних об'єктів, не пов'язаних з функціонуванням пам'ятки;
- реставрацію зі збільшенням параметрів будівель і споруд, які не є пам'ятками культурної спадщини;
- виконання земляних робіт, не пов'язаних зі збереженням комплексу та його складових;
- розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм в межах території та в безпосередній близькості до пам'ятки.

Інші режими використання мають бути встановлені науково-проектною документацією на реставрацію пам'ятки (на період виконання реставраційних робіт) та правилами утримання пам'ятки (після завершення реставраційних робіт).

Площа охоронної зони від 30 до 180 м в залежності від розташування споруд в комплексі. Площа регулювання забудови від 75 до 230 м в залежності від розташування споруд в комплексі.

### **Вимоги до об'єкта державно-приватного партнерства**

Проектом державно-приватного партнерства передбачається реставрація пам'ятки місцевого значення по вул. Бетлена Габора, буд. 1, м. Берегово. Зокрема, здійснення невідкладних заходів щодо її збереження, а також надання музейної та освітньо-історичної функції об'єкту нерухомого майна.

Управління об'єктом в рамках ДПП передбачатиме користування, експлуатацію, технічне обслуговування об'єкта на довготривалій період.

Комплекс будівель, що пропонується передати у державно-приватне партнерство, знаходиться у спільній власності територіальних громад міст, сіл, селищ Закарпатської області в особі Закарпатської обласної ради.

Відповідно до статей 3, 14 Закону України «Про державно-приватне партнерство» визначення приватного партнера для укладення договору в рамках державно-приватного партнерства здійснюється на конкурсних засадах.

Статтею 13 Закону визначено – щодо об'єктів комунальної власності рішення про здійснення державно-приватного партнерства чи про недоцільність його здійснення, про проведення конкурсу та затвердження результатів конкурсу з визначення приватного партнера приймаються органом місцевого самоврядування згідно із повноваженнями відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Згідно зі статтею 15 Закону, під час прийняття рішення про проведення конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства визначаються:

строк здійснення державно-приватного партнерства, форма його реалізації та основні етапи;

державний партнер та об'єкти державно-приватного партнерства;

обсяг та форми державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства, якщо надання такої підтримки передбачається;

граничний строк подання заявок на участь у конкурсі;

граничний строк проведення конкурсу з визначення приватного партнера;

основні кваліфікаційні вимоги до учасників конкурсу;

основні критерії визначення переможця конкурсу.

Джерелом фінансування проєкту державно-приватного партнерства будуть залучені інвестиції від приватного партнера.

### **Інформація про земельні ділянки для реалізації проєкту**

Ансамбль споруд «Графського двору», пам'ятка архітектури національного значення, охоронний №1108 розташовано на земельній ділянці комунальної власності, площею 1,3651 з кадастровим номером 2110200000:01:007:2025, цільове призначення для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти.

Закон України «Про державно-приватне партнерство» передбачає, що у разі якщо для здійснення ДПП необхідним є отримання приватним партнером земельних ділянок та/або права на забудову відповідних земельних ділянок, передача відповідних земельних ділянок в оренду приватному партнеру на строк дії договору, укладеного в рамках ДПП, здійснюється в порядку, визначеному Земельним кодексом України, а передача права забудови здійснюється з урахуванням норм, встановлених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

У разі припинення (розірвання) договору, укладеного в рамках ДПП, приватний партнер автоматично втрачає право на користування земельною ділянкою.

Відповідна земельна ділянка буде передана в оренду приватному партнеру на строк дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства. Отримання приватним партнером права користування земельними ділянками не потребуватиме розробки технічної документації із землеустрою та витрат на розроблення зазначеної документації. Після припинення дії договору, приватний партнер буде зобов'язаний звільнити зазначену земельну ділянку.

### **Інформація щодо фінансових показників проєкту (аналіз припущень фінансової моделі здійснення державно-приватного партнерства та результати її оцінки)**

Ансамбль споруд «Графського двору», пам'ятка архітектури національного значення, охоронний №1108, розташований за адресом: Закарпатська обл., м. Берегово, вул. Г. Бетлена, 1, обладнаний наступними інженерними мережами:

- електропостачання - від мереж міста;
- водопостачання - від мереж міста;
- каналізація - від мереж міста;
- опалення - електричне, пічне;
- газопостачання - від мереж міста.

У 2021-2023 роках на утримання будівлі (оплата комунальних послуг) витрачено з місцевого бюджету:

- 1 155 915,91 грн - оплата праці служби сторожів;

- 47 086,48 грн - оплата енергоносіїв.
- Орієнтовні витрати на утримання об'єкту ДПП можуть становити в рік:
- 1 987 200 грн. комунальні платежі (електроенергія, газ, вода, відходи) орієнтовно;
  - 468 080 грн. амортизація майна;
  - 9 546 276 грн. оплата праці.

Враховуючи інформацію від приватного партнера, наведену в обліковій картці пам'ятки архітектури національного значення ансамбль споруд «Графського двору», 1629., охоронний № 1108/0 (Закарпатська область, м. Берегове, вул. Г. Бетлена, 1), вартість розробки кошторисної документації виготовлення науково-проектної документації становить орієнтовно 2 661 368,00 грн.

Укріплюючі роботи, запуск в експлуатацію об'єкта передбачає комплексну реставрацію приміщень та його пристосування. Потребується виготовлення єдиної проектно-кошторисної документації для зазначених потреб.

Із врахуванням постійного зростання вартості робіт та матеріалів орієнтовна мінімальна вартість виконання реставраційно-будівельних робіт становитиме 309 371 310,00 грн.

Враховуючи облікову картку пам'ятки архітектури національного значення ансамбль споруд «Графського двору», 1629., охоронний № 1108/0 (Закарпатська область, м. Берегове, вул. Г. Бетлена, 1), вартість робіт з реставрації в цінах 2024 року становить близько 123 678 572 грн.

Партнером передбачається, що реконструкція деяких складових комплексу коштуватиме орієнтовно 137 372 065,00 грн.

Враховуючи необхідність проведення благоустрою прилеглої території, передбачаються витрати у розмірі 18 млн грн.

Загальна сума стартових інвестицій згідно із попередньою інформацією партнера становитиме більше 309 млн грн.

Відштовхуючись від площі об'єкта, наявної прилеглої території та функціонального призначення, мінімально необхідна кількість персоналу для роботи об'єкта становить 41 особу.

№	Посада	К-сть окладу
<b>Графський палац</b>		
1	Директор	1
2	Завгосп	1
3	Слюсар	2
4	Столяр	1
5	Електрик	1
6	Майстер по комплексному обслуговуванню будівель	2
7	Прибиральник приміщень	2
8	Черговий	4

9	Нічний сторож	4
10	Діловод	1
11	Адміністратор	1
<b>Гуртожиток</b>		
12	Директор гуртожитку	1
13	Зав мед пунктом	1
14	Черговий	4
15	Охоронник	4
16	Вихователь	4
17	Вихователь	4
18	Прибиральник приміщень	2
<b>Музей</b>		
19	Охоронник	1
20	Прибиральник приміщень	1
<b>Спортивний зал</b>		
<b>Усього сума, грн</b>		<b>795 523</b>

Відповідно, при штаті 41 особа, базовий фонд оплати праці у 2025 році становитиме 795 523,00 грн на місяць та 9 546 276,00 грн на рік.

Додаткові щорічні витрати, які включають оплату послуг охорони, дрібні ремонти, оперативну заміну обладнання, яке потенційно може вийти з ладу тощо - становитимуть близько 500 000 грн.

Враховуючи зростання вартості енергоносіїв сума 1987 тис. грн. є недостатньою для покриття витрат на комунальні послуги, а тому така повинна бути збільшена втричі, що приблизно дорівнюватиме 6000 тис. грн.

Відповідно до проекту механізм отримання доходу для покриття витрат на реставрацію, пристосування, експлуатацію об'єкта державно-приватного партнерства, надання послуг в рамках проекту базується на 100% платі за рахунок коштів приватного партнера.

Базовим поняттям проекту є те, що механізм отримання доходу для покриття витрат на реставрацію, пристосування, експлуатацію об'єкта державно-приватного партнерства, надання послуг в рамках проекту базується на 100% платі за рахунок коштів приватного партнера.

Джерелом фінансування для проектування, реставрації та пристосування об'єкту (включно з благоустроєм) буде фінансування приватного партнера - як за рахунок власного капіталу, так і шляхом залучення ним за необхідності запозичень та спонсорських коштів.

Джерелом відшкодування інвестицій приватного партнера, а також джерелом фінансування експлуатаційних витрат на управління, утримання та технічне обслуговування (включно з оновленням/відтворенням та капітальним ремонтом) об'єкта ДПП будуть кошти спонсорської допомоги та можливі доходи від реалізації проекту, отримані за рахунок плати споживачів послуг, та кошти благодійної допомоги.



Проект носить соціально-культурний характер, не має на меті отримання прибутку, а спрямований перш за все на створення соціально-культурного середовища у місті, розширення туристичних спроможностей краю.

Водночас приватний партнер може акумулювати кошти, необхідні для технічного обслуговування й оновлення/відтворення відповідно до життєвих циклів і строків експлуатації основних засобів та обладнання протягом експлуатаційного періоду у спеціально створеному резервному фонді для інвестицій в оновлення/відтворення, який буде наповнюватись з доходів від реалізації проекту.

Зобов'язання щодо забезпечення ефективності експлуатації та технічного обслуговування, а також інвестиційні зобов'язання приватного партнера мають бути включені до умов конкурсу та договору, укладеного в рамках ДПП.

Пропонований механізм отримання доходу буде означати передачу переважної частини операційного ризику, який охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції, приватному партнеру, а також передбачення у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, інвестиційних зобов'язань приватного партнера, що є ключовими критеріями для визначення форми здійснення державно-приватного партнерства як «договір управління майном».

Відповідно до загальнодоступної інформації в мережі Інтернет протягом 2022 року Закарпатський обласний краєзнавчий музей ім. Т. Легоцького, Закарпатський обласний художній музей ім. Й.Бокшая, Закарпатський обласний музей народної архітектури та побуту, та Мукачівський історичний музей разом відвідали 546 702 туристи. Сумарна вартість квитків для відвідування перших трьох музеїв у 2024 році становить 300 грн.

Такі дані свідчать, що один музей в місяць відвідували 11389 осіб. При цьому можна вважати, що такі відвідувачі готові сплатити за якісне відвідування музею біля 300 грн.

З огляду на наведені дані сформовано оцінку ефективності фінансової моделі здійснення державно-приватного партнерства проекту у песимистичному, оптимальному та оптимістичному сценаріях. Кожен із сценаріїв свідчить про ефективність проекту із різними періодами окупності 47, 25 та 20 років відповідно.

### **Обґрунтування доцільності та форми здійснення державно-приватного партнерства та аналіз можливих варіантів розв'язання проблеми**

Статтею 5 Закону визначено форми здійснення державно-приватного партнерства та види договорів, які можуть бути підписані:

- концесійний договір;

- договір управління майном (виключно за умови передбачення у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, інвестиційних зобов'язань приватного партнера);
- договір про спільну діяльність;
- інші договори.

Договір, укладений у рамках державно-приватного партнерства, може містити елементи різних договорів (змішаний договір), умови яких визначаються відповідно до цивільного законодавства України.

Зважаючи на необхідність передачі переважної частини операційного ризику, який охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції, приватному партнеру, а також передбачення у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, інвестиційних зобов'язань для приватного партнера, що є ключовими критеріями, пропонується здійснювати партнерство у формі договору управління майном.

Обраний формат та форма партнерства, з огляду на базисну соціально-культурну компоненту пропонованого партнерства буде найбільш ефективним способом відновлення пам'ятки архітектури та функціонування в ньому музею з елементами закладу освіти, та буде враховувати інтереси та потреби обох сторін такого партнерства.

Враховуючи специфіку об'єкта, а саме те, що він є пам'яткою національного значення передача прав на державне майно може здійснюватися лише шляхом довгострокової оренди або державно-приватного партнерства.

У зв'язку з непомірним навантаженням на бюджет громади, оголошеним воєнним станом та заборону на проведення капітальних видатків, варіант відновлення пам'ятки за кошти територіальної громади не є актуальним та не розглядається.

Відчуження пам'ятки не можливе в силу того, що Ансамбль споруд «Графського двору» за адресом: м. Берегове, вул. Г. Бетлена, 1, включено до Переліку пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації затверджений Законом України від 23.09.2008 № 574 під номером 1108.

До Ансамблю споруд «Графського двору» за адресом: м. Берегове, вул. Г. Бетлена, 1, як пам'ятки архітектури включено палац князя Г. Бетлена, каретна, зерносковище та стайні.

Пунктом 184 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 передбачено, що орендар, який отримав занедбану пам'ятку в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди та виконав роботи із збереження пам'ятки, має право на зарахування частини витрат, здійснених ним на виконання робіт із збереження пам'ятки, в рахунок зменшення орендної плати, якщо така пам'ятка передана в оренду за результатами аукціону.

Порядок здійснення такого зарахування, розмір зарахування і строк оренди, за який відбувається зарахування, визначаються у пункті 157 цього Порядку.

Натомість ч. 2 п. 157 вказаного Порядку встановлено, що якщо надана згода, передбачена частиною першою статті 21 Закону, перерахунок орендної плати здійснюється орендодавцем шляхом зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення робіт, передбачених частиною першою статті 21 Закону, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 відсотків на строк не більше 24 місяців один раз протягом строку оренди. Таке зарахування здійснюється після виконання орендарем умов договору оренди в частині здійснення відповідних робіт та за умови виконання орендарем вимог законодавства про охорону культурної спадщини, пунктів 183-191 цього Порядку.

Згідно з п. 155 зазначеного Порядку після проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає орендодавцю документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт, звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані "після проведення ремонту" та стані "до проведення ремонту". Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає орендодавцю документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

Зокрема, вказана оцінка є підставою для перерахунку вартості відновленого об'єкту та розміру оренди, відповідно.

Передбачається витратити коштів приватного партнера на реставрацію ансамблю споруд «Графського двору» за адресом: м. Берегове, вул. Г. Бетлена, 1 – 309 371 310,00 грн.

Отже, після реставрації об'єкту відбудеться значне збільшення оціночної вартості ансамблю споруд «Графського двору» і як наслідок суттєво (в декілька десятків разів) збільшиться розмір орендної плати. За таких обставин укладення договору оренди є не рентабельним для потенційного орендаря, а орендна плата буде непосильною та нерентабельною.

Статтею 1 Закону України «Про державно-приватне партнерство» визначено, що державно-приватне партнерство - це співробітництво між державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами в особі відповідних державних органів, що згідно із Законом України «Про управління об'єктами державної власності» здійснюють управління об'єктами державної власності, органів місцевого самоврядування, Національною академією наук України, національних галузевих академій наук (державних партнерів) та юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, установ, організацій (приватних партнерів), що здійснюється на основі договору в порядку,

встановленому вищезазначеним Законом України та іншими законодавчими актами, та відповідає ознакам державно-приватного партнерства.

На стороні приватного партнера у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, можуть виступати декілька осіб, які відповідно до цього Закону можуть бути приватними партнерами.

Відносини між приватними партнерами та порядок визначення приватного партнера для представництва інтересів інших приватних партнерів у відносинах з державним партнером визначаються умовами договору, укладеного між приватними партнерами, або умовами договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства. Такі особи несуть солідарну відповідальність за зобов'язаннями, передбаченими договором, укладеним в рамках державно-приватного партнерства.

До ознак державно-приватного партнерства належать:

- створення та/або будівництво (нове будівництво, реставрація, реставрація, капітальний ремонт та технічне переоснащення) об'єкта державно - приватного партнерства та/або управління (користування, експлуатація, технічне обслуговування) таким об'єктом;
- довготривалість відносин (від 5 до 50 років);
- передача приватному партнеру частини ризиків у процесі здійснення державно-приватного партнерства;
- внесення приватним партнером інвестицій в об'єкт державно-приватного партнерства.

Отже, механізм державно-приватного партнерства - це система відносин між державним та приватним партнером, при реалізації яких ресурси обох об'єднуються з відповідним розподілом ризиків, відповідальності та винагород (відшкодувань) між ними, для взаємовигідної співпраці на довгостроковій основі у створенні (відновленні) нових та/або модернізації (реконструкції) наявних об'єктів, які потребують залучення інвестицій, та у користуванні (експлуатації) такими об'єктами.

Відповідно до положень статті 7 Закону України «Про державно-приватне партнерство», передача приватному партнеру об'єкта державно-приватного партнерства, у тому числі його подальша реконструкція, реставрація, капітальний ремонт та технічне переоснащення приватним партнером, не зумовлює перехід права власності на цей об'єкт до приватного партнера та не припиняє права державної чи комунальної власності на такий об'єкт.

Такі об'єкти підлягають поверненню державному партнеру після припинення дії відповідного договору у порядку, передбаченому договором, укладеним в рамках державно-приватного партнерства.

Об'єкт державно-приватного партнерства відображається на балансі приватного партнера та відокремлюється від його майна. Приватний партнер веде відокремлений облік такого майна.

Об'єкти державно-приватного партнерства не можуть бути приватизовані протягом усього строку здійснення державно-приватного партнерства.

### **Інформація про аналіз соціальних наслідків здійснення державно-приватного партнерства**

Реалізація проєкту зумовить ряд соціальних переваг для мешканців громади та гостей, зокрема:

- відновлення повноцінної роботи музею;
- реставрація однієї з центральних пам'яток архітектури місцевого значення, що знаходиться в аварійному стані;
- створення комфортного громадського простору у внутрішньому дворіку будівлі по вул. Г. Бетлена, 1 у м. Берегове;
- покращення якості надання туристичних послуг у Берегівській територіальній громаді;
- збільшення туристичного потоку у Берегівській територіальній громаді;
- оновлення й озеленення прилеглої до пам'ятки території;

Реалізація проєкту матиме також непрямі економічні та соціальні вигоди:

- поліпшення іміджевих характеристик міста Берегове та України в цілому;
- створення нових робочих місць;
- залучення місцевих підрядників та обслуговуючих організацій як на стадії проєктування та реставрації, так і на стадії експлуатації проєкту, що сприятиме зростанню економічної активності в місті;
- підвищення туристичної привабливості міста та, відповідно, зростання надходжень до бюджету міста за рахунок туристичного збору;
- генерування нових туристичних маршрутів;
- зростання обсягу відрахувань до бюджетів усіх рівнів, Пенсійного фонду, Фонду соціального страхування України тощо.

Згідно пропозиції, що надійшла від приватного партнера, він має на меті при здійсненні ДПП створити місцевий краєзнавчий музей з навчальними аудиторіями у основному корпусі Графського двору, що розташований при вході з вулиці Г. Бетлена (навчальний корпус, А, площа 1098,5 кв.м).

Створення та функціонування музею забезпечуватиме Науково-дослідний центр імені Тиводара Легоцького Закарпатського угорського інституту імені Ференца Ракоці II.

Для забезпечення здійснення статутної мети Інституту, структурних підрозділів, включаючи Навчально-консультаційний центр Інституту, кафедри історії та суспільних дисциплін, кафедри педагогіки, психології,

початкової, дошкільної освіти та управління закладами освіти, кафедри біології та хімії, кафедри географії та туризму, і відокремленого підрозділу фахового коледжу Закарпатського угорського інституту імені Ференца Ракоці II інші частини комплексу планується переобладнати у навчальні аудиторії різного профілю та відповідні лабораторії.

Туристично-інформаційний центр Інституту забезпечуватиме просування краєзнавчого музею з метою подальшого розвитку закладу, зміцнення його репутації та розвитку широкої мережі контактів у сфері музейної освіти.

Просування такого формату педагогічної роботи та підвищення кваліфікації педагогів є важливим аспектом розвитку вітчизняного педагогічного потенціалу.

Для виконання задачі стосовно розвитку педагогів та підвищення кваліфікації педагогічних працівників, як Інституту та підпорядкованих закладів так і місцевих педагогів Навчально-консультаційний центр Інституту має на меті створити курси підвищення кваліфікації музейної педагогіки.

### **Екологічні наслідки проєкту та вплив на довкілля**

#### **Вплив на повітряне середовище.**

Викиди витяжного відпрацьованого повітря здійснюватиметься через існуючі витяжні колодязі будівлі. Будуть забезпечені нормативні відстані між забором повітря та технологічними викидами.

Вплив на повітряне середовище від об'єкту ДПП не передбачається.

#### **Вплив на клімат, ґрунти, рослинний, тваринний світ, водне, соціальне та техногенне середовища.**

Всі роботи з реставрації та пристосування здійснюватимуться в межах існуючих приміщень, які на клімат не впливають. Для забезпечення санітарно-гігієнічних умов на ділянці передбачається озеленення та впорядкування існуючих газонів та зелених насаджень.

Джерелом господарського та питного водопостачання є існуючі мережі. Вода, що подається водопроводом, відповідає вимогам ДСН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Основними споживачами холодної води на господарсько-питні потреби є сантехнічне обладнання побутових приміщень, заклади громадського харчування та санвузли.

Гаряче водопостачання побутових приміщень і санвузлів від міських мереж не передбачено. У перспективі воно може здійснюватися від водонагрівальних газових чи електричних котлів, окремих електричних водонагрівачів тощо, альтернативної енергетики тощо.

Відведення каналізаційних стоків передбачено до існуючих каналізаційних мереж міста.

Із огляду на зазначене вище, проєкт не передбачає впливу на водне середовище, а також на рослинний і тваринний світ.

### **Оцінка впливів на навколишнє середовище під час реставрації**

Усі роботи з реставрації та пристосування вестимуться в одну чергу. Електропостачання та водопостачання забезпечується від існуючих мереж. Будівництво не призведе до негативних змін у природному середовищі.

Отже, з точки зору впливу на навколишнє природне середовище, можна зробити висновок про екологічну безпеку проєкту – як на етапі реставрації - так і під час подальшої господарської діяльності.

### **Інформація про ризики при здійсненні державно-приватного партнерства, їх оцінка, розподіл між партнерами та форма управління ризиками**

Рівні можливих ризиків при здійсненні державно-приватного партнерства розділені на високий, середній, низький. Ці рівні визначаються сукупністю імовірності впливу та ступенем впливу на проєкт ДПП.

Розподіл ризиків здійснюється згідно з принципом, що кожен ризик повинен бути віднесений до сфери відповідальності того з партнерів, який більш ефективно контролюватиме, управлятиме та/або запобігатиме виникненню такого ризику

#### **Високий рівень ризику.**

Нормативно-правові, які стосуються зміни законодавства, яке діяло на момент укладення договору в рамках ДПП, зокрема, договору управління майном.

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Здійснення систематичного моніторингу та аналізу законопроєктів, з метою швидкого реагування для прийняття відповідних рішень.

#### **Форс-мажорні обставини.**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

У договорах, які укладатимуться в рамках проєкту та з метою його реалізації, чітко регламентувати порядок підтвердження та повідомлення про форс-мажорні обставини, а також можливі правові наслідки настання таких обставин.

**Макроекономічні ризики (ризик зміни облікової ставки НБУ, курсу іноземної валюти та рівня інфляції).**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

При підготовці проєкту та його оцінці приватним партнером на етапі конкурсу, доцільно враховувати різні макроекономічні сценарії у фінансовій моделі.

**Ризик невиконання/неналежного виконання партнерами зобов'язань за договором, укладеним в рамках ДПП.**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

У договорі, укладеному в рамках ДПП має бути чітко врегульована відповідальність сторін за невиконання умов договору та можливі правові наслідки такого невиконання. Договір, укладений в рамках державно-приватного партнерства, має визначати вимоги щодо регулярного моніторингу та звітності щодо показників результативності, у тому числі, дозволяючи приватному партнеру самостійно звітувати.

**Судове оскарження дій, бездіяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, що мають вплив на реалізацію проєкту**

Стосується: державного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

Державний партнер має забезпечити чітке здійснення юридичного контролю та супроводу можливих спорів. Державний партнер повинен забезпечити необхідну підтримку та проведення інформаційних кампаній, з метою демонстрації переваг реалізації проєкту.

**Ризик виявлення знахідок археологічного або історичного характеру**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

Виконання комплексу пам'яткоохоронних заходів та дотримання норм археологічного нагляду. Вжиття заходів контролю за дотриманням вимог щодо порядку та етапів проведення археологічних робіт; налагодження належної комунікації (особливо щодо необхідності коригування строків



будівельних робіт проєкту, для прийняття оптимальних рішень) та обміну інформацією між державним та приватним партнером.

### **Середній рівень ризику**

**Брак власних ресурсів для забезпечення фінансування проєкту та/або неможливість гарантованого залучення фінансування (запозичень)**

Стосується: приватного партнера.

Імовірність впливу: середній.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Цей ризик відноситься до відсутності доступу до фінансування, кредитних коштів. Ризик стосується суттєвого зобов'язання ДПП і передається приватному партнеру. Для управління цим ризиком недосвідчених та фінансово нестабільних потенційних приватних партнерів слід ретельно відбирати під час процесу попередньої кваліфікації в рамках конкурсної процедури.

Наявність ресурсів для забезпечення фінансування проєкту та досвіду гарантованого залучення фінансування для реалізації подібних проєктів - може бути однією з кваліфікаційних вимог під час конкурсу.

### **Затримка строків завершення робіт**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: середня.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Контроль з боку державного та приватного партнерів за дотриманням графіків виконання робіт підрядниками. Передбачення договором санкцій за невчасне виконання робіт.

### **Надлишкові операційні витрати**

Стосується: приватного партнера.

Імовірність впливу: середня.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Необхідно забезпечити конкурсний відбір приватного партнера з досвідом операційного управління аналогічними об'єктами та високим рівнем фінансової надійності.

У договорі, укладеному в рамках ДПП мають бути прописані умови моніторингу операційної ефективності.

### **Дострокове розірвання договору**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: середня.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

У договорі, укладеному в рамках ДПП мають бути чітко визначені підстави та порядок його дострокового розірвання, а також наслідки такого розірвання для кожної із сторін, включаючи платежі, пов'язані з достроковим розірванням (у т. ч. питання розрахунку розміру компенсації).

### **Порушення умов повернення майна державному партнеру приватним партнером**

Стосується: державного партнера.

Імовірність впливу: низька.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

У договорі, укладеному в рамках ДПП мають бути чітко врегульовані процедури й порядок повернення майна державному партнеру включно з порядком проведення технічного аудиту разом із складанням Звіту про обстеження об'єкта ДПП та відповідальність сторін за порушення умов повернення майна державному партнеру приватним партнером.

### **Відсутність або недостатність рівня договірної врегулювання певних питань майбутньої взаємодії сторін, які беруть участь у проєкті.**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: низька.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

У договорі, укладеному в рамках ДПП, необхідно чітко визначити всі ключові аспекти взаємодії сторін на кожному етапі реалізації проєкту (права, обов'язки, відповідальність), особливо щодо питань взаємодії, які недостатньо врегульовані на законодавчому рівні. Слід надавати державному партнеру можливість запитувати або вимагати зміни в обсязі послуг або робіт (з урахуванням норм чинного законодавства).

### **Ризик виникнення спорів між партнерами проєкту.**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: низька.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

У договорі, укладеному в рамках ДПП, необхідно чітко регламентувати умови та порядок вирішення будь-якого спору, розбіжності, протиріччя або претензії будь-якого роду між сторонами щодо будь-якого питання, що випливає з договору або у зв'язку з ним, у тому числі щодо його порушення, припинення або недійсності, або іншим чином пов'язаного зі здійсненням проєкту. Договір може передбачати зобов'язання державного партнера та приватного партнера звернутись до незалежного експерта для винесення рішення щодо спорів у разі виникнення технічних або інженерних питань тощо. Спір може бути вирішений шляхом арбітражу.

### **Низький рівень ризику**

#### **Ризик використання будівельних матеріалів з підвищеним вмістом шкідливих домішок.**

Стосується: приватного партнера.

Імовірність впливу: низький.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Приватний партнер в ході реалізації проєкту має здійснювати будівництво, не призводячи до негативних змін та, дбаючи про охорону навколишнього природного середовища.

#### **Ризик затримки отримання ліцензій, дозволів та інших документів**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: низький.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Наявність ліцензії на провадження діяльності у сфері будівництва, зокрема будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів зі значними наслідками (ССЗ), може бути однією з кваліфікаційних вимог під час конкурсу з визначення приватного партнера. Проведення попередніх консультацій з регулюючими органами, які видають відповідні дозвільні документи. Дотримання вимог щодо своєчасності та коректності подання документів для отримання дозвільних документів.

### **Інформація про потребу в державній підтримці**

Результати прогнозів попиту на послуги, які передбачається надавати в результаті реалізації проєкту, а також результати здійсненого фінансового моделювання здійснення державно-приватного партнерства підтвердили фінансове структурування проєкту без необхідності залучення державної підтримки (фінансування з обласного бюджету).

Отже, проєкт демонструє фінансову життєздатність та комерційну здійсненність без будь-яких виплат за експлуатаційну готовність, придбання державним партнером певного обсягу послуг, що надаються приватним партнером та без фінансування витрат на будівництво суміжної інфраструктури.

### **Інформація по результати юридичного аналізу проєкту**

Відносини в рамках проєкту регулюються нормами податкового, земельного, господарського, містобудівного законодавства, нормативно-правовими актами у сфері благоустрою населених пунктів, ДБН, ТУ, ДСТУ

тощо. Цей проєкт відповідає чинному законодавству України та нормативним актам, зокрема:

Закону України «Про державно-приватне партнерство»;

Закону України «Про охорону культурної спадщини»;

Закону України «Про туризм»;

Закону України «Про благоустрій населених пунктів»;

Постанові Кабінету Міністрів України від 11.04.2011 № 384 «Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства»;

іншим нормативно-правовим актам.

До моменту оголошення конкурсу державному партнеру необхідно:

утворити конкурсну комісію з визначення приватного партнера щодо проєкту;

затвердити загальне положення конкурсної комісії з визначення приватного партнера;

забезпечити підготовку та затвердження конкурсної документації проєкту.

Конкурсній комісії проєкту необхідно здійснити підготовку конкурсної документації, в т. ч. проєкту договору управління майном та умов проведення конкурсу.

Після проведення конкурсу конкурсна комісія повинна, відповідно до конкурсної документації, визначити переможця.

Переможець конкурсу затверджується рішенням Закарпатської обласної ради.

### **Інформація про форму здійснення державно-приватного партнерства та спосіб визначення приватного партнера**

Статтею 5 Закону України «Про державно-приватне партнерство» визначено форми здійснення державно-приватного партнерства та види договорів, які можуть бути підписані:

концесійний договір;

договір управління майном (виключно за умови передбачення у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, інвестиційних зобов'язань приватного партнера);

договір про спільну діяльність;

інші договори.

Договір, укладений у рамках державно-приватного партнерства, може містити елементи різних договорів (змішаний договір), умови яких визначаються відповідно до цивільного законодавства України.

Зважаючи на необхідність передачі переважної частини операційного ризику, який охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції, приватному партнеру, а також передбачення у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, інвестиційних зобов'язань для приватного партнера,

що є ключовими критеріями, пропонується здійснювати партнерство у формі договору управління майном.

Відповідно до статей 3, 14 Закону визначення приватного партнера для укладення договору в рамках державно-приватного партнерства здійснюється на конкурсних засадах. Статтею 13 Закону визначено, що рішення про здійснення державно-приватного партнерства чи про недоцільність його здійснення, про проведення конкурсу та затвердження результатів конкурсу з визначення приватного партнера щодо об'єктів комунальної власності приймаються органом місцевого самоврядування згідно з повноваженнями, окресленими Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Згідно зі статтею 15 Закону під час прийняття рішення про проведення конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства визначаються:

- строк здійснення державно-приватного партнерства, форма його реалізації та основні етапи;

- державний партнер та об'єкти державно-приватного партнерства;

- обсяг та форми державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства, якщо надання такої підтримки передбачається;

- граничний строк подання заявок на участь у конкурсі;

- граничний строк проведення конкурсу з визначення приватного партнера;

- основні кваліфікаційні вимоги до учасників конкурсу;

- основні критерії визначення переможця конкурсу.

## ВИСНОВОК

Пропозиція державно-приватного партнерства щодо проекту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями, що розташоване за адресою: вулиця Габора Бетлена, будинок 1, місто Берегово, Берегівського району, Закарпатської області» розроблена з метою збереження пам'ятки архітектури національного значення, охоронний №1108.

Ініціатором підготовки пропозиції здійснення державно-приватного партнерства є Закарпатський угорський інститут імені Ференца Ракоці II. Проект відповідає ознакам ДПП, пріоритетам державної політики та місцевим нормативним актам.

Предметом державно-приватного партнерства є ансамбль споруд «Графського двору» (за постановою РМ УРСР від 24 серпня 1963 р. № 970), комплекс графського двору (рекомендована назва), за адресою: м. Берегово, вул. Бетлена Габора, буд. 1.

Поточний стан об'єкту – переважна більшість будівель комплексу непридатні до експлуатації.

Пристосуванням передбачається надання їй культурно-освітніх функцій.

Строк дії договору управління майном: 52 роки, з яких 2 роки - інвестиційний період, 50 років - експлуатаційний період.

Форма здійснення державно-приватного партнерства - договір управління майном.

Загальна сума початкових інвестицій для реставрації і запуску об'єкту в експлуатацію становить 309 млн грн.

Реалізація процедури державно-приватного партнерства є доцільною та економічно більш ефективною порівняно з іншими варіантами, такими як довгострокова оренда, що підтверджується відповідним обґрунтуванням.

Розраховано три сценарії розвитку подій: песимістичний, оптимальний та оптимістичний. При усіх трьох проєкт є життєздатним.

Техніко-економічне обґрунтування свідчить про те, що проєкт:

- демонструє бюджетну здійсненність (можливість фактичної реалізації) та позитивний ефект, зокрема, через:
  - залучення приватних інвестицій;
  - збільшення бюджетних надходжень до державного та місцевого бюджетів за рахунок податків та місцевих зборів;
  - має достатній потенціал для залучення приватних партнерів;
  - є фінансово самодостатнім (проєкт можливо фінансово здійснити виключно за рахунок коштів приватного партнера), не потребує державної підтримки;
  - має позитивні і значущі соціальні наслідки здійснення ДПП, зокрема щодо підвищення культурно-освітньої інфраструктури громади;
  - сприятиме збільшенню кількості туристів;
  - не спричиняє негативного впливу на довкілля до, під час та після закінчення реалізації;
  - демонструє вищу ефективність реалізації із залученням приватного партнера порівняно з реалізацією проєкту без такого залучення,
  - забезпечує оптимальний розподіл ризиків між державним та приватним партнером;
  - залишає право власності та контроль над об'єктом за державним партнером.

Отже, з метою збереження пам'ятки національного значення та створення нового типу закладу, пропонується реалізувати проєкт державно-приватного партнерства щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями, що розташовані за адресою вулиця Габора Бетлена, будинок 1, місто Берегово, Березівського району, Закарпатської області», який є фінансово життєздатним, не нестиме жодних негативних соціальних чи екологічних наслідків, як на етапі підготовки, впровадження, так і на етапі завершення його реалізації.

Реалізація проєкту державно-приватного партнерства з реставрації з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями за адресою: вул.

Г. Бетлена, 1 у місті Берегове є ефективною з точки зору соціально-економічних та екологічних наслідків. Залучення приватного партнера забезпечує фінансову стабільність проєкту, професійний менеджмент та ефективний розподіл ризиків. Проєкт сприятиме розвитку культурного та туристичного потенціалу регіону, створенню нових робочих місць та покращенню якості послуг для мешканців і гостей міста та Закарпатської області.

Фінансова модель реалізації проєкту державно-приватного партнерства передбачає значні стартові інвестиції та операційні витрати, які можуть бути компенсовані за рахунок спонсорської та благодійної допомоги, а також доходів від надання туристичних та культурних послуг.

Окупність проєкту варіюється від 20 до 47 років залежно від сценарію.

Реалізація проєкту ДПП сприятиме покращенню якості культурних, туристичних та освітніх послуг, підвищенню рівня зайнятості та розвитку туристичного потенціалу регіону. Проєкт передбачає створення нових робочих місць, поліпшення інфраструктури та надання можливості для проведення культурних заходів і освітніх програм.

Реалізація проєкту державно-приватного партнерства з урахуванням екологічних ризиків може бути виконана з мінімальним негативним впливом на довкілля, а озеленення прилеглої території може свідчити про позитивний вплив на довкілля.

Проєкт із залученням приватного партнера може стати інвестиційним магнітом для інших проєктів у сфері туризму, культури та освіти, що сприятиме економічному розвитку регіону. Також успішна реалізація проєкту підвищить престиж Закарпатської області.

Ефективне управління ризиками є ключовим елементом успішної реалізації проєктів державно-приватного партнерства. Чіткий розподіл відповідальності за кожен тип ризику між державним і приватним партнерами дозволяє зменшити ймовірність негативного впливу на проєкт.

Завершення дії договору державно-приватного партнерства сприятиме розвитку як соціальної, так і економічної сфер регіону. Після закінчення договору об'єкт залишиться у власності громад, збережеться його культурна та історична цінність, що забезпечить сталий розвиток регіону.

Залучення приватного партнера для реалізації проєкту державно-приватного партнерства має низку переваг, включаючи ефективний розподіл фінансових та операційних ризиків, підвищення якості управління, залучення зовнішнього капіталу, створення робочих місць та покращення соціально-економічних умов в регіоні.

Отже, ДПП є найбільш оптимальним варіантом, враховуючи обмежені фінансові ресурси громад та необхідність збереження історичної спадщини.

**Склад**

**Конкурсної комісії з визначення приватного партнера щодо проєкту  
«Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими  
приміщеннями, що розташовані за адресою: вулиця Габора Бетлена,  
будинки 1, місто Берегово, Берегівського району, Закарпатської області»**

**Голова комісії:**

**ШЕКЕТА** - перший заступник Закарпатської обласної ради;  
Андрій Андрійович

**Заступник голови комісії:**

**ГРОМОВИЙ** - начальник Комунальної установи «Управління  
Антон спільною власністю територіальних громад»  
Олександрович Закарпатської обласної ради

**Секретар комісії:**

**ГУТИЧ** - начальник відділу спільної комунальної власності  
Світлана Юріївна Комунальної установи «Управління спільною власністю  
територіальних громад» Закарпатської обласної ради

**Члени комісії:**

**ДУРАН** - депутат Закарпатської обласної ради

Іван Петрович

**ІВАНЧО** - депутат Закарпатської обласної ради

Василь Васильович

**МАТРУНИЧ** - депутат Закарпатської обласної ради

Іван Іванович

**РІВІС** - депутат Закарпатської обласної ради

Михайло

Михайлович

**ПЕТЕІ** - депутат Закарпатської обласної ради

Юдіта Оттовна

**СІГЕТІЙ** - депутат Закарпатської обласної ради

Марія Миколаївна

**ТЕМНОХУДОВА** - депутат Закарпатської обласної ради

Зоя Володимирівна

**ЦЕБЕР** - депутат Закарпатської обласної ради

Роланд Іванович

**Перший заступник голови ради**

**Андрій ШЕКЕТА**



**Додаток 3**

**Загальне положення**  
**про конкурсну комісію з визначення приватного партнера щодо проєкту**  
**«Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими**  
**приміщеннями, що розташовані за адресою: вулиця Габора Бетлена,**  
**будинок, 1, м. Берегово, Берегівського району, Закарпатської області»**

1. Конкурсна комісія з визначення приватного партнера щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями, що розташовані за адресою: вулиця Габора Бетлена, будинок, 1, м. Берегово, Берегівського району, Закарпатської області» (далі – комісія) утворюється Закарпатською обласною радою з метою визначення (на конкурсних засадах) приватного партнера, який забезпечить створення найкращих умов для здійснення державно-приватного партнерства в рамках вищезазначеного проєкту.

2. Діяльність комісії базується на принципах добровільності, рівноправності її членів, законності, гласності та демократизму.

3. Комісія у своїй діяльності керується Конституцією України, законами України, зокрема «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про державно-приватне партнерство», постановою Кабінету Міністрів України від 11.04.2011 № 384 «Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства», іншими нормативно-правовими актами, рішеннями Закарпатської обласної ради та цим положенням.

4. Основним завданням комісії є підготовка та проведення конкурсу з визначення приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями, що розташовані за адресою: вулиця Габора Бетлена, будинок, 1, м. Берегово, Берегівського району, Закарпатської області» (далі – конкурс) із застосуванням принципів відкритості, рівності, об'єктивності та відсутності дискримінації.

5. Терміни, що використовуються в цьому загальному положенні, живаються в значеннях, наведених у Законі України «Про державно-приватне партнерство» та постанові Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2011 року № 384 «Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства».

6. Комісія, відповідно до покладених на неї завдань:

- 1) визначає строки проведення конкурсу;
- 2) здійснює розроблення конкурсної документації та подає її на затвердження обласній раді;
- 3) забезпечує претендентів і учасників конкурсу необхідною інформацією та документацією для підготовки й подання конкурсної

пропозиції;

4) надає претендентам або учасникам конкурсу роз'яснення щодо конкурсної документації;

5) реєструє заявки на участь у конкурсі;

6) приймає рішення щодо допущення (недопущення) претендентів до участі в конкурсі;

7) повідомляє претендентів про допущення (недопущення) до участі в конкурсі;

8) розглядає та оцінює конкурсні пропозиції учасників;

9) подає на затвердження Закарпатської обласної ради протокол про результати конкурсу (про визначення переможця конкурсу, про відхилення всіх конкурсних пропозицій без визначення переможця чи про оголошення конкурсу таким, що не відбувся);

10) повідомляє переможця та інших учасників про результати конкурсу;

11) в установленому порядку, за потреби, отримує від органів державної влади, підприємств, установ і організацій документи та інші матеріали, необхідні для виконання покладених на комісію завдань;

12) здійснює інші заходи, пов'язані з організацією та проведенням конкурсу.

7. Члени комісії, за потреби, мають право брати участь у її засіданнях онлайн – без фізичної присутності, з використанням засобів телекомунікацій.

8. Комісія має право:

1) уточнювати у претендента всю необхідну інформацію щодо змісту його заявки;

2) запрошувати на свої засідання претендентів та учасників конкурсу, заслуховувати їх роз'яснення, у разі виникнення потреби в отриманні додаткової інформації щодо таких претендентів або учасників конкурсу, а також конкурсних пропозицій;

3) одержувати в установленому порядку від місцевих органів виконавчої влади, зокрема територіальних підрозділів центральних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій (незалежно від форми власності) та їх посадових осіб інформацію, документи та інші матеріали, необхідні для виконання покладених на неї завдань.

9. Комісія, під час виконання покладених на неї завдань, взаємодіє з міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями різних форм власності.

10. Комісія утворюється у складі голови комісії, заступника голови, секретаря та членів комісії.

11. Голова комісії здійснює загальне керівництво її діяльністю, визначає порядок роботи, головує на засіданнях, представляє комісію у відносинах із органами державної влади, місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями.

14. Заступник голови комісії виконує повноваження голови комісії у разі відсутності останнього, доповідає з питань порядку денного засідання.

15. Секретар комісії:

- 1) скликає засідання комісії, за дорученням голови комісії;
- 2) забезпечує складання протоколів засідання комісії;
- 3) забезпечує організацію діяльності комісії, підготовку порядку денного та матеріалів до її засідань, з урахуванням пропозицій членів комісії;
- 4) здійснює моніторинг стану реалізації рішень комісії, регулярно інформує голову комісії та інших її членів з цих питань;
- 5) доповідає з питань порядку денного засідання комісії (у разі потреби);
- 6) в межах своїх повноважень виконує доручення голови комісії.

16. Формою роботи комісії є засідання, які проводяться в разі потреби.

Засідання комісії вважається правомочним, якщо на ньому присутні не менше двох третин від її складу.

17. Засідання проводить голова комісії, а у разі відсутності – заступник голови комісії.

18. Засідання комісії є відкритими, за винятком засідань, на яких розглядається конфіденційна інформація.

Рішення комісії приймається простою більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії. Якщо голоси розподіляються порівну, вирішальне значення має голос голови комісії. У разі його відсутності – заступника голови комісії.

Засідання комісії оформлюються протоколами, які підписуються головою комісії.

19. За результатами проведення конкурсу, комісія складає протокол про його результати (про визначення переможця конкурсу, про відхилення всіх конкурсних пропозицій без визначення переможця чи про оголошення конкурсу таким, що не відбувся).

У протоколі обов'язково зазначаються:

- відомості про учасників конкурсу;
- перелік учасників, яких не було допущено до оцінки конкурсних пропозицій, з обґрунтуванням причин недопущення;
- відповідність конкурсної документації критеріям оцінки;
- кількість балів, що набрали учасники конкурсу під час оцінки конкурсних пропозицій;
- обґрунтування вибору переможця конкурсу та/або відхилення всіх конкурсних пропозицій;
- відомості про переможця конкурсу або обґрунтування рішення про оголошення конкурсу таким, що не відбувся.

20. На підставі протоколу засідання комісії про результати конкурсу, протягом десяти робочих днів з моменту проведення засідання комісії, на розгляд Закарпатської обласної ради подається проект рішення про затвердження результатів конкурсу з визначення приватного партнера щодо проекту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловими приміщеннями, що розташовані за адресою: вулиця Габора Бетлена, будинок, 1, м. Берегово, Берегівського району, Закарпатської області».