



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053
Тел/факс: (+38 044) 4862878, 4862841, 4862812, 4863070, 4862883
E-mail: info@auc.org.ua www.auc.org.ua

№ *5-281*

від 8 квітня 2020 року

**Міністерство розвитку
економіки, торгівлі та сільського
господарства України**

*Щодо надання роз'яснень
органам місцевого самоврядування*

Згідно зі статтями 17, 18 та 19 Закону України «Про асоціації органів місцевого самоврядування» асоціації взаємодіють із органами державної влади при розробленні та здійсненні державної політики у сфері місцевого і регіонального розвитку з метою узгодження загальнодержавних, регіональних та місцевих інтересів. З метою забезпечення ефективної реалізації вищезазначених статей Закону Всеукраїнська асоціація органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» на численні звернення та в інтересах місцевого самоврядування, **просить надати роз'яснення щодо застосування норм** Закону України №157 від 03.10.2019 року «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон №157).

Статтею 5 Закону №157 визначається, що *Порядок передачі в оренду державного та комунального майна*, включаючи особливості передачі його в оренду (далі - Порядок), визначається Кабінетом Міністрів України.

Особливості передачі в оренду **комунального майна**, передбачені Законом №157, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і *Порядком*.

На даний час Рішенням №154 Державної регуляторної служби України відмовлено Мінекономіки у погодженні проекту регуляторного акту та повернуто **Порядок** на доопрацювання від 06 березня 2020 року. Виникає ряд питань та колізій у застосуванні Закону №157.

1. Щодо реалізації орендних відносин комунального майна в період з 01 лютого 2020 року по даний час

Яким чином впроваджувати норми Закону №157 без нормативних підзаконних актів з 01 лютого 2020 року? Також, пунктом 5 Прикінцевих та перехідних положень зазначає, що Закон України №2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» втрачає чинність.

Враховуючи норми нового Закону №157, органи місцевого самоврядування можуть визначати та приймати власні *Порядки* виключно керуючись *Порядком*, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України (наразі не прийнято). Також, укладання нових договорів без *Порядку* є неможливим.

В Законі №157 відсутні норми щодо здійснення повноважень у орендних відносинах на період відсутності підзаконних актів, а попередні норми втратили чинність. Робота по зазначеному напрямку фактично призупинена.

2. Щодо договорів позички

Частиною 5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено: що «...органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне користування юридичним та фізичним особам, укласти договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду».

Статтями 317 та 319 Цивільного кодексу України (далі - ЦКУ) встановлено, що: «...власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону».

Також, статтями 827-829 ЦКУ визначається, що за договором позички одна особа (позичкодавець) безплатно передає або зобов'язує передати другій стороні (користувачеві) річ для користування протягом встановленого строку. До договору позички застосовуються положення глави 58 ЦКУ.

Договір позички будівлі, іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у формі, яка визначена відповідно до статті 793 ЦКУ. Особа, яка здійснює управління майном, може бути позичкодавцем за згодою власника.

Додатково зазначаємо, що статтею 20 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» встановлено, що: «...органи місцевого самоврядування, ...у межах своєї компетенції надають ветеранським організаціям фінансову підтримку, приміщення, обладнання та інше майно, необхідне для здійснення їх статутних завдань. Ветеранські організації звільняються від плати за користування комунальними послугами (газом, електроенергією та іншими послугами) в межах середніх норм споживання (надання), телефоном у приміщеннях та будинках, які вони займають...»

В той же час, частиною 2 статті 9 Закону №157 встановлено, що: «...забороняється передавати державне або комунальне майно в безоплатне користування або позичку».

Враховуючи вище зазначені норми ЦКУ та Законів, виникає правова колізія, тому просимо роз'яснити:

- Що робити з наявними договорами позички, які були укладені раніше?
- Яким чином здійснювати надання громадським організаціям ветеранів нежитлових приміщень?
- Чи може орган місцевого самоврядування здійснювати позичку (чи передачу на зберігання) комунального майна?

Також, просим врегулювати і привести у відповідність норми чинного законодавства.

3. Щодо проведення оцінки майна.

Статтею 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» встановлено, що **проведення оцінки майна є обов'язковим у випадку оренди майна**, що є у комунальній власності.

Водночас, згідно зі статтею 8 Закону №157 «...вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передус даті визначення стартової орендної плати. Вартість об'єкта оренди також встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови наявності однієї з таких підстав:

об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства;

об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;

об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк».

Тобто, Законом №157 не передбачено обов'язковості проведення оцінки перед кожною передачею об'єкта в оренду.

Частиною 4 статті 21 Закону №157 встановлено, що «...орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою цієї статті, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.»

Частиною 2 статті 18 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» визначено, що «...орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо, крім іншого:

- орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна;

- невід'ємні поліпшення виконані в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди».

Отже, в даному випадку є неузгодженість зазначених Законів до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», де розрахунок ринкової оцінки – обов'язкова норма, як для стартової ціни, так і для продовження договору оренди.

Щоб уникнути правової колізії, Асоціація міст України пропонує внести зміни до частини 4 статті 21 Закону №157, зокрема, викласти в наступній редакції: «...орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою цієї статті, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди».

Враховуючи викладене вище, з метою узгодження норм чинного законодавства пропонуємо також внести зміни до статті 8 Закону №157 і закріпити, що вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його ринкова вартість.

4. Щодо відмови у погодженні клопотання про здійснення невід'ємних поліпшень та суборенди.

Відповідно до частини 6 статті 21 Закону №157 «...однією з підстав для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу».

Однак, частиною 3 статті 15 Закону №157 передбачено «...підприємствам, установам і організаціям, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, заборонено укладати договори суборенди щодо цього майна». Зазначена стаття також містить перелік суб'єктів, що мають право на отримання в оренду державного та комунального майна, що не міститься в Переліку першого типу, без проведення аукціону.

Крім того, не містяться роз'яснення стосовно того, чи розповсюджуються положення частини 6 статті 21 та частини 3 статті 15 Закону №157 на договори оренди, укладені відповідно до абзацу 3 частини 4 статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», що втратив чинність (у разі якщо договір оренди було укладено з заявником у зв'язку з надходженням лише однієї заяви). Просимо роз'яснити, які дії у даному випадку має здійснювати орган місцевого самоврядування щодо таких договорів?

5. Щодо суб'єкта, уповноваженого надавати згоду на здійснення невід'ємних поліпшень.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» «...приватизація об'єктів комунальної власності, переданих в

оренду, здійснюється шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу, якщо виконуються умови, передбачені частиною другою цієї статті. Орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, за умови, якщо орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу».

В свою чергу, частиною 4 статті 21 Закону №157 визначено, що «...рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи в порядку, встановленому відповідним представницьким органом місцевого самоврядування».

Однак, орендодавцем може виступати комунальне підприємство або установа, яка не є «визначеним органом».

У зв'язку з чим, просимо надати роз'яснення, чи можливо отримувати рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна від **орендодавця** у такий спосіб як це визначено у Законі України «Про приватизацію державного і комунального майна»?

6. Щодо укладення охоронного договору на об'єкт культурної спадщини.

Частиною 8 статті 6 Закону №157 визначено «...балансоутримувач майна, включеного до одного з Переліків, вживає заходів для укладення охоронного договору щодо об'єктів, внесених до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, інших об'єктів культурної спадщини, які включені до одного з Переліків. Балансоутримувач зобов'язаний передати орендарю копію охоронного договору, укладеного балансоутримувачем з відповідним органом охорони культурної спадщини, за актом приймання-передачі. Орендар зобов'язаний виконувати умови охоронного договору, про що зазначається у договорі оренди».

Виникає питання, у разі відсутності охоронного договору на об'єкт культурної спадщини між власником пам'ятки та органом охорони культурної спадщини, орендарі можуть самостійно укласти відповідний договір після укладення договору оренди? Такі дії спростили б процедуру підготовки документів до передачі в оренду об'єктів нерухомості для орендодавців.

7. Щодо розподілу орендної плати

На поточний момент комунальні заклади охорони здоров'я реорганізовані в **некомерційні** комунальні підприємства. Згідно з їх статутами та нормативно – правовими документами забороняється розподіл отриманих доходів (прибутків) або їх частини серед засновників (учасників). У разі такого розподілу підприємство втрачає статус неприбуткової організації. З точки зору податкового органу, розподіл орендної плати, нарахованої таким підприємством, з метою подальшого перерахування частини орендної плати до міського бюджету, є саме таким розподілом доходів.

У зв'язку з зазначеним, просимо роз'яснити наступне:

Чи не будуть суперечити дії органу місцевого самоврядування (за його рішенням чи укладеним договором) частині 5 статті 17 Закону №157, якщо

розподіл орендної плати буде 100% залишатися у орендодавця/балансоутримувача?

Чи є прийнятним, з метою збереження неприбутковості організації, такий порядок розподілу орендної плати? Якщо ж частина коштів має надходити до міського бюджету, то звертаємо увагу, що орендодавець не нараховує, а розраховує суму орендної плати, при цьому за договором оренди орендар зобов'язується перераховувати частину орендної плати безпосередньо орендодавцю, а частину, що належить до перерахуванню до міського бюджету, безпосередньо на відповідний бюджетний рахунок (контроль здійснюється орендодавцем шляхом отримання відповідних копій платіжних документів орендаря).

Ураховуючи вище викладене, Асоціація міст України *звертає увагу на соціальну напругу в громадах та не можливість реалізації розпорядження комунальним майном щодо прав оренди*. В результаті законодавчих колізій місцеві бюджеті несуть суттєві втрати.

Виконавчий директор Асоціації



О.В. Слобожан