



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

№ 1-108
від 07.02.2020 року

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

*Щодо надання пропозицій
по проекту постанови
Кабінету Міністрів України*

17 січня 2020 року Мінекономіки розміщено на офіційному сайті для публічного обговорення проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна» (далі – Порядок). 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. Зокрема, передбачено, що представники всеукраїнських асоціацій органів місцевого самоврядування можуть запрошуватися до участі у засіданнях органів державної влади, на яких розглядаються питання, що стосуються місцевого і регіонального розвитку. Даний Проект розглядався на засіданні Секції з питань комунального майна, яке провела Асоціація 23-24 січня 2020 рок в м. Чернівці. До обговорення та надання пропозицій до цього Порядку долучилися понад 70 органів місцевого самоврядування, а також представники Міністерства культури, молоді та спорту України, Фонд державного майна України, державне підприємство «Прозорро.Продажі»,

З метою забезпечення ефективної реалізації вищезазначених статей Закону Всеукраїнська асоціація органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» з метою врахування **інтересів місцевого самоврядування**, пропонує внести зміни та врахувати пропозиції органів місцевого самоврядування до Порядку, які наведені нижче.

Доповнити пункт 2 Порядку наступними визначеннями:

- «Балансоутримувач майна – це власник, користувач, юридична особа або уповноважений орган управління, який за правостановлюючими документами,

договорами чи іншим документами отримав та утримує на балансі відповідне майно (державної чи комунальної власності), а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з чинним законодавством.»;

- «*потенційний орендар* – особа (фізична особа-підприємець, юридична особа), яка має намір взяти участь в електронному аукціоні або отримати майно в оренду без проведення аукціону».

Також, пропонується розробити окремі визначення та норми для:

- визначення підстав звернення на здійснення невід'ємних поліпшень (поточний, капітальний ремонт та невід'ємні поліпшення чи ремонтні роботи тощо);
- визначення значення «плата за лот» (застосовується в пунктах 83 та 107) і його розміри.

Щодо пункту 7 Порядку

Пункт 7 Порядку: «Договори оренди комунального та державного майна, укладені до набрання чинності Законом, повинні бути приведені у відповідність до умов примірного договору оренди, затвердженого відповідно до частини першої статті 16 Закону протягом шести місяців з дня введення в дію Закону (1 лютого 2020 року)», **суперечить** пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна»: «Договори оренди державного або комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, продовжуються в порядку, передбаченому законодавством, яке діяло до дати набрання чинності цим Законом, до дати, яка наступить раніше ... Договори оренди державного та комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, зберігають свою чинність та продовжують діяти до моменту закінчення строку, на який вони були укладені.»

Виникає проблема, які вимоги приведення у відповідність до умов примірного договору оренди, затвердженого відповідно до частини першої статті 16 Закону протягом шести місяців з дня введення в дію Закону? Адже **змінюються істотні умови** договорів оренди, укладених до набрання чинності Законом.

Необхідно привести дані норми у відповідність.

Щодо пункту 9 Порядку, яким встановлюються години робочого дня для проведення аукціону

Робочий час органів місцевого самоврядування встановлюється самостійно і не може корегуватись даним Порядком. *Некоректне* встановлення часу буде порушувати робочий Регламент роботи кожної із місцевих рад (у деяких початок робочого дня розпочинається з 8.00 години ранку, а завершується о 17.00 годині дня). Пропонуємо години не прописувати, або ж уточнювати відповідальним органам самостійно у договорах між замовником послуги та електронною торговою системою (ЕТС).

Щодо пункту 17 Порядку

Пропонуємо доповнити цей пункт алгоритмом дій органів місцевого самоврядування, у разі якщо буде виявлено, що об'єкт не є державною та комунальною власністю (безхазяйне майно).

Щодо пункту 23 Порядку

Пропонується 1 абзац даного пункту виключити, як такий, що дублюється з пунктом 19 Порядку.

Щодо пункту 27 Порядку

1) Пропонується структуру відомостей про потенційний об'єкт викласти **окремим додатком** до Порядку. Це дозволить спростити структуру документу та узагальнить правила подачі і внесення відомостей до ЕТС.

2) Також, в абзаці 7 підпункту 2 пункту 27 Порядку слова «...інформація про наявність об'єкта у Державному реєстрі нерухомих пам'яток України та про отримання погодження органу охорони культурної спадщини на передачу об'єкта в оренду;» викласти словами в новій редакції: «...інформація про належність об'єкта до пам'яток культурної спадщини та про отримання погодження органу охорони культурної спадщини на передачу об'єкта в оренду;...».

Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України) можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини.

Згідно з законодавством пам'ятка культурної спадщини - об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності Законом України «Про охорону культурної спадщини», до вирішення питання про включення (не включення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Щодо пункту 30 Порядку

Пропонуємо доповнити абзацом з наступним змістом:

«...Перелік об'єктів оренди комунального майна, які не можуть бути використані за будь-яким цільовим призначенням, визначається представницьким органом місцевого самоврядування. ...».

Щодо доповнення пункту 53 Порядку

У п.53 Порядку не передбачено порядок визначення стартової орендної плати для погодинної (подобової) оренди, незалежно від строку, на який договір оренди укладається (н/д: для укладення договору оренди терміном на 5 років з окремим графіком використання орендованого приміщення 2 дні на тиждень по 3 год на добу з 17.00 до 20.00 стартовий розмір орендної плати все одно буде розраховуватися як 1% від вартості об'єкта оренди).

Просимо передбачити визначення стартового розміру орендної плати виходячи з математичного розрахунку подовгової та погодинної орендної плати. Або дозволити представницькому органу місцевого самоврядування встановлювати такі розміри за власним рішенням.

Також, звертаємо увагу, що частиною 2 статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» передбачені випадки обов'язкового проведення переоцінки об'єктів оренди.

Необхідно узгодити норми пункту 16 Положення (Стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» з Порядком. У разі переоцінки об'єкта із групи основних засобів на ту саму дату здійснюється переоцінка всіх об'єктів групи основних засобів, до якої належить цей об'єкт. При цьому під групою основних засобів мають на увазі сукупність однотипних за технічними характеристиками, призначенням й умовам використання необоротних матеріальних активів (п. 4 П(С)БО 7, п. 34 Методичних рекомендацій № 561). Однак, кількість таких об'єктів може бути дуже великою.

Пропонуємо органам місцевого самоврядування самостійно вирішувати дане питання та просим викласти пункт 53 Порядку в наступній редакції:

« ... Стартова орендна плата на першому аукціоні становить:

для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1% від вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону, якщо інший розмір не встановлено рішенням представницького органу місцевого самоврядування чи визначеним ним органом щодо комунального майна;

для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого не перевищує один місяць але більше однієї доби, зазначається в розрахунку за один день оренди та становить 0,03% від вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону, якщо інший розмір не встановлено рішенням представницького органу місцевого самоврядування чи визначеним ним органом щодо комунального майна;

для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого не перевищує одну добу, зазначається в розрахунку за одну годину оренди та становить 0,0014% від вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону, якщо інший розмір не встановлено рішенням представницького органу місцевого самоврядування чи визначеним ним органом щодо комунального майна. ...».

Щодо вдосконалення пункту 59 Порядку

Пропонуємо визначити порядок отримання довідки про оціночну вартість об'єкта з Єдиної бази даних звітів про оцінку для орендодавців. Чи можливо використання ЕЦП представниками органу, що виступає орендодавцем, або через суб'єкта оціночної діяльності?

Щодо встановлення часового проміжку пунктом 61 Порядку

Пропонуємо в пункті 61 Порядку не вказувати години роботи, оскільки робочий час органів місцевого самоврядування встановлюється самостійно і не може корегуватись даним Порядком.

Некоректне встановлення часу буде порушувати робочий Регламент роботи кожної із місцевих рад (у деяких початок робочого дня розпочинається з 8.00 години

ранку, а завершується у 17.00 годині дня). Пропонуємо те ж саме, що і до пункту 9 (див.вище).

Щодо виконання пункту 113 та забезпечення орендарем умов охоронного договору

Відповідно до ч.8 ст.6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» саме 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.

Пропонуємо привести у відповідності до Закону останній абзац пункту 113 проекту Порядку та викласти в наступній редакції:

«...Якщо об'єктом оренди є пам'ятка, до умов оренди майна включається забезпечення орендарем вимог Закону України "Про охорону культурної спадщини" та умов охоронного договору, укладеного власником або балансоутримувачем об'єкту з відповідним органом охорони культурної спадщини...».

Узгодження у термінах внесення об'єкта оренди до переліку певного типу пунктом 115 Порядку

Потребує ширшого тлумачення та коректного прописування цього пункту, оскільки є певна неузгодженість у термінах внесення об'єкта оренди до переліку відповідного типу, а саме:

- відповідно до п.115 Порядку *«Потенційний орендар, який має право на отримання майна без проведення аукціону відповідно до частини першої статті 15 Закону, може подати через електронну торгову систему заяву на оренду майна, внесеного до Переліку першого типу, але до оприлюднення оголошення про проведення аукціону для оренди цього майна.*

У такому разі орендодавець може прийняти рішення:

про задоволення такої заяви, виключення об'єкта, стосовно якого подана заява, із Переліку першого типу, а також прийняти рішення про включення об'єкта до Переліку другого типу;

підготувати проект рішення іншої уповноваженої особи і передати його на розгляд цієї особи, якщо таке рішення приймається відповідно до Закону іншою уповноваженою особою;

відмовити у задоволенні такої заяви, якщо включення відповідного майна до Переліку другого типу є недоцільним при умові, що орендодавець надає потенційному орендарю інформацію про інший вакантний об'єкт оренди та пропонує заявнику подати заяву щодо включення такого об'єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду, якщо такий об'єкт вже включеного до Переліку другого типу.».

Звертаємо увагу, що відповідно до частини 6 статті 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» рішення про включення об'єкту комунальної власності до Переліку другого типу (окрім випадків визначених законом)

приймається відповідним представницьким органом місцевого самоврядування, а відповідно до ст.12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено чіткі терміни оприлюднення орендодавцем в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні.

Отже, виникає питання *щодо алгоритму дій орендодавця* у випадку досягнення строків, визначених статтею 12 Закону, до моменту розгляду орендодавцем питання про виключення об'єкту з Переліку першого типу (у випадку, якщо орендодавець - колегіальний орган, який збирається на засідання "не кожного дня") та прийняття рішення щодо внесення на розгляд представницького органу місцевого самоврядування його включення до Переліку другого типу відповідно до пункту 115 Порядку.

Пропонується абзац 2 пункту 120 Порядку вилучити

Повинен бути єдиний підхід до державного та комунального майна: хто перший подав заяву – з тим і укладається договір оренди, що визначено останнім абзацом того ж пункту Порядку.

Щодо пункту 127 Порядку

Пропонуємо абзац 2 пункту 27 Порядку викласти в наступній редакції:

«...для договорів, укладених до набрання чинності Законом, крім випадків, коли зміна цільового призначення призведе до збільшення розміру орендної плати...».

Такий пункт допоможе запобігти недоотриманню доходів у місцеві бюджети. Наприклад, звертається орендар, який отримав в оренду (по документам) складську будівлю, але по факту облаштував офісні приміщення. *Яким чином змінити цільове призначення по укладеним договорам без аукціону?*

Нажаль, Порядок не передбачає внесення змін до договорів, укладених без конкурсу.

Щодо доповнення пункту 128 Порядку

1) У пункті 128 проекту Порядку пропонуємо передбачити можливість звільнення орендаря, який орендує об'єкт оренди в навчальному закладі, від сплати орендної плати на період літніх канікул в навчальних закладах при умові, що в цей період об'єкт оренди не буде використовуватись орендарем.

2) Також, пропонуємо виключити абзац 2 пункту 128 Порядку (*«...випадку, якщо можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає (істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акту приймання-передачі об'єкта, за умови що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди). У такому випадку зменшення орендної плати або тимчасове (на період здійснення капітального ремонту) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється в порядку, встановленому законодавством...»*), як такий, що не узгоджується з деякими нормами Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Даний абзац, а саме: *«...тимчасове (на період здійснення капітального ремонту), звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється в порядку, встановленому законодавством. ...»*, суперечить частині 4 статті 17 Закону, де

зазначено, що орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків провадження господарської діяльності.

Також, вказане у абзаці 2 пункту 128 Порядку визначення «істотне пошкодження» об'єкта оренди», при якому здійснюється звільнення від сплати, не узгоджується також з частиною 1 статті 24 зазначеного Закону, яким визначається одна із умов припинення знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.

Пропонуємо розмежувати і розтлумачити значення «істотне пошкодження» і «значне пошкодження» або ж привести до єдиного визначення.

Щодо пункту 135 Порядку

Пропонується доповнити «... У випадках, коли строк дії договору оренди було збільшено з метою приведення його строку у відповідність із мінімальним строком оренди, передбаченим Законом, при продовженні таких договорів застосовуються положення частини 2 статті 18 Закону. ...».

Відповідно до пункту 126 Порядку, у разі прийняття рішення про внесення змін до договору оренди з метою приведення строку у відповідність із мінімальним строком оренди, передбаченим Законом, договір викладається у новій редакції, але перебіг строку оренди визначається ретроактивно з дати підписання Акту приймання-передачі майна за договором, до якого вносяться зміни, шляхом викладення його у новій редакції.

Щодо пункту 141 Порядку

Пропонуємо цей пункт доповнити 4 абзацом наступним змістом:

«документально підтверджену суму витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень.»

Щодо пункту 142 Порядку

Пропонуємо цей пункт викласти в наступній редакції: «При прийнятті рішення про продовження договору оренди без проведення аукціону орендодавець в межах строків встановлених у частині 5 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», може переглянути додаткові умови передачі майна в оренду згідно з пунктами 52 та 55 даного Порядку з урахуванням особливостей цього розділу. ...»

Щодо пункту 153 Порядку

Доповнити зазначений пункт наступним абзацом: «... Порядок здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна встановлюється представницьким органом місцевого самоврядування. ...».

Щодо повернення майна та поліпшень, визначених пунктом 160 Порядку

Пунктом 160 Порядку зазначається, що орендар не може вилучати з об'єкта здійсненні ним невід'ємні поліпшення (покращення, отриманні внаслідок проведення капітального ремонту), у тому числі у разі непродовження з таким орендарем договору оренди.

Необхідно узгодити даний пункт Порядку з частиною 3 статті 25 Закону України «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якої Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого

майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.

Наприклад, орендар може здійснити капітальний ремонт (від'ємні поліпшення: заміна сантехніки, застилання підлоги лінолеумом, встановлення світильників тощо), який буде зараховано в орендну плату, а потім відокремити ці поліпшення (сантехніку) без заподіяння шкоди приміщенню і повернути приміщення без таких поліпшень. Тобто, орендодавець таким чином втрачає компенсацію, яка була врахована в оренду плату.

Пропонуємо викласти пункт 160 Порядку в наступній редакції:

«..Орендар не може вилучати з об'єкта здійсненні ним невід'ємні поліпшення та поліпшення проведені в межах капітального ремонту, визначеного пунктом 155 цього Порядку, в тому числі, при неперодовженні з таким орендарем договору оренди. ..»

Щодо компенсації вартості поліпшень, встановлених пунктом 165 Порядку

Абзац 4 пункту 165 Порядку потребує узгодження з пунктом 2 частини 3 статті 25 Закону «Про оренду державного та комунального майна», та пропонується викласти в наступній редакції:

«...Орендар має право на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень у розмірі фактичних втрат, здійснених ним на ці поліпшення і лише у межах збільшення вартості майна у результаті цих поліпшень та визначеної відповідно до цього пункту Порядку.».

Щодо пункту 174 Порядку

Абзац 1 пункту 174 проекту Порядку доповнити наступним змістом:

«...крім договорів оренди, що були укладені до набрання чинності Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у відповідності до діючого на той час законодавства, в тому числі після вивчення попиту, але без проведення аукціону».

Просимо доповнити Додаток 1 пунктом 15 наступного змісту:

15	Асоціації органів місцевого самоврядування із Всеукраїнським статусом термін, які фінансуються за рахунок місцевих бюджетів	<ol style="list-style-type: none">1. Установчий документ;2. Витяг із Реєстру неприбуткових установ та організацій, що підтверджує перебування в ньому асоціації не менше 5 років до дати подання заяви;3. Кошторис установи (організації) за останній рік роботи;4. Обґрунтування потреби в оренді об'єкта, щодо якого подана заява.
----	---	--

Інші пропозиції:

Доповнити Розділ «Порядок здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень» додатковим пунктом наступного змісту:

«Орендарі, з якими були укладені договори оренди, до набрання чинності Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та отримали об'єкт

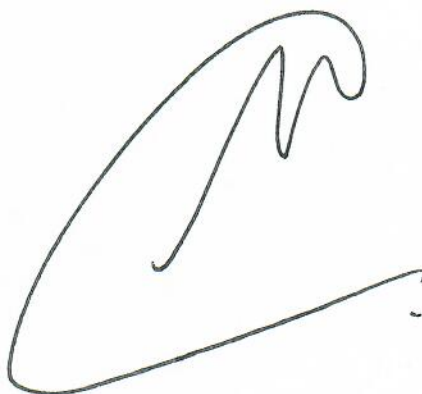
оренди у відповідності до діючого на той час законодавства, в тому числі, після вивчення попиту, але без проведення аукціону або конкурсу, мають право на проведення ремонтних робіт та невід'ємних поліпшень у відповідності до цього Порядку.»

Така норма дозволить отримувати дозволи на проведення невід'ємних поліпшень по діючим договорам, що раніше були укладені без конкурсу до прийняття Закону і діють по даний час.

Пункт 6 статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» передбачає стягнення заборгованості з оплати орендної плати в безспірному порядку на підставі **виконавчого напису нотаріуса**. Однак, в проекті Порядку не визначено проведення цієї процедури.

Асоціація міст України надіється на співпрацю та урахування наданих пропозицій. У разі виникнення запитань щодо позиції органів місцевого самоврядування, пропонує звертатись до відповідального працівника, аналітика з питань земельних відносин та комунального майна, Медвецької Тетяни Вікторівни. Контактні дані: тел. (044)486-28-41; електронна пошта: t.medvetska@auc.org.ua.

З повагою
Виконавчий директор



О. В. Слобожан