



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

вул. Артилерійська, 1, м. Одеса, 65039, тел./факс: 63-02-82
e-mail: general_dks@omr.gov.ua

30. 03. 20 № 01-13/1088

на № _____ від _____ 20 р.

Голові Фонду державного
майна України
Сенниченку Д.В.

вул. Генерала Алмазова, 18/9
м. Київ, 01133
sdv@spfu.gov.ua

Шановний Дмитре Володимировичу!

Відповідно до частини 2 статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 року № 157-IX (далі - Закон) розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна» (далі – Проект, Порядок), який 13.03.2020 року опубліковано на офіційному веб-сайті Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України.

При опрацюванні Порядку департаментом комунальної власності Одеської міської ради виділено та сформовано наступний ряд *проблемних питань у сфері управління та передачі в оренду комунального майна а також пропозицій щодо їх усунення.*

1. Станом на теперішній час існують певні протиріччя між Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

Відповідно до статті 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» **проведення оцінки майна є обов'язковим у випадку приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законодавством, оренди майна, що є у комунальній власності.**

Водночас, згідно зі статтею 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його **балансова вартість станом на останнє число місяця, який передусє даті визначення стартової орендної**

064875 *

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 не передбачено обов'язковості проведення оцінки перед кожною передачею об'єкта в оренду.**

Частиною 4 статті 21 Закону 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.

Відповідно до пункту 159 проекту Порядку якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, 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 пунктами 155-157 цього Порядку, становитимуть не менш як **25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року**, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

Однак, порядок не містить чіткої процедури щодо проведення оцінки нерухомого майна з метою розрахунку відсотку поліпшень у разі передачі об'єкта оренди, розрахунок стартової орендної плати якого проводився на підставі балансової вартості.

Таким чином, вважаємо, що на даний час встановлено різні процедури та умови проведення оцінки майна трьома законами:

- Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- Законом України «Про оренду державного та комунального майна»;
- Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

Питання:

1) чи може орган місцевого самоврядування на підставі свого рішення та відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» передавати майн, яке відноситься до переліку I типу за ринковою вартістю? Якщо ні – просимо обґрунтувати.

2) якщо ні – пропонуємо унормувати процедуру проведення ринкової оцінки щодо об'єктів переліку I типу перед наданням згоди на проведення капітального ремонту/ невід'ємних поліпшень об'єкта оренди.

2. Відповідно до частини 6 статті 21 Закону 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.

Питання: чи розповсюджуються положення частини 6 статті 21 Закону 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 укладено з заявником у зв'язку з надходженням лише однієї заяви)?

Частиною 5 статті 13 Закону встановлено, що у випадку, якщо після оголошення аукціону було подано заяву на участь в аукціоні лише від одного учасника, договір оренди укладається з таким учасником за запропонованою ним орендною платою, за умови, якщо така орендна плата дорівнює або перевищує стартову орендну плату.

Питання: чи розповсюджуються положення частини 6 статті 21 Закону у такому випадку на орендаря?

3. 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.

Згідно з частиною 2 зазначеної 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 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, які не є органами.

Питання: якщо міською радою визначено орендодавця, як орган, який надає згоду на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди відповідно до Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна», а орендодавцем виступає комунальна установа чи підприємство, чи є вони у розумінні порядку «органом»?

4. Пунктом 126 Порядку передбачено можливість внесення змін до договору оренди з метою збільшення строку дії договору оренди у випадках, коли договір був укладений на строк менший ніж 5 років, і заява орендаря стосується збільшення строку оренди з метою приведення у відповідність із визначеним Законом мінімальним строком.

Питання: чи розповсюджується дане положення на випадки, коли первісний договір оренди комунального майна раніше неодноразово пролонгувався на строк менший ніж, встановлений Законом?

5. Пунктами 15 та 16 Порядку передбачено, що потенційний орендар, зацікавлений в отриманні майна в оренду, через електронну торгову систему звертається до орендодавця із заявою про включення такого майна до Переліку відповідного типу. У заяві потенційний орендар зазначає такі відомості:

- відому йому інформацію про потенційний об'єкт оренди, яка дозволяє його ідентифікувати;
- бажаний розмір площі об'єкта в разі, якщо заява подається лише щодо частини об'єкта;
- цільове призначення, за яким об'єкт оренди планується використовувати, згідно з Додатком 3 до цього Порядку;
- бажаний строк оренди, а якщо об'єкт планується використовувати погодинно - бажаний графік використання об'єкта;
- тип Переліку, до якого пропонується включити об'єкт оренди;
- обґрунтування доцільності включення майна до Переліку другого типу, якщо заява подається щодо включення майна до такого Переліку;
- контактні дані заявника (поштова адреса, номер телефону, адреса електронної пошти), а для юридичних осіб - також ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України.

У випадку подання заяви щодо включення майна до Переліку другого типу до заяви додаються документи, передбачені Додатком 1 до цього Порядку.

Відповідно до частини 3 та 4 статті 13 Закону для участі в аукціоні потенційний орендар подає в ЕТС заяву на участь в аукціоні, вимоги до якої встановлюються адміністратором ЕТС, в електронній формі. До заяви додаються:

- для фізичних осіб: копія паспорта громадянина України або копія документа, що посвідчує особу;
- для юридичних осіб: витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань України - для

юридичних осіб - резидентів; документ про реєстрацію у державі її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідчений згідно із законодавством держави його видачі, перекладений українською мовою, - для юридичних осіб - нерезидентів; інформація про кінцевого бенефіціарного власника.

Орендодавець не має права вимагати від потенційного орендаря інші документи і відомості, ніж передбачені частиною третьою цієї статті та умовами оренди майна, опублікованими в оголошенні про проведення відповідного аукціону.

Пропонуємо: розширити перелік документів, що подається потенційним орендарем разом із заявою, в частині доповнення документами, які містять інформацію про відсутність заявника в Реєстрі боржників

6. Відповідно до пункту 4 проекту Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна» Фонду державного майна, органам, уповноваженим представницькими органами місцевого самоврядування необхідно:

а) протягом 30 робочих днів з дня набрання чинності цією постановою опублікувати на своїх офіційних веб-сайтах, а також у друкованих засобах масової інформації і в інформаційно-аналітичних автоматизованих системах (за ініціативою орендодавця або якщо це передбачено рішенням представницького органу місцевого самоврядування або уповноваженого ним органу) переліки об'єктів нерухомого майна, єдиних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів державної та комунальної власності, передбачені пунктом 4 розділу "Прикінцеві та перехідні положення" Закону. Зазначена публікація здійснюється в обсязі, що наявний в орендодавців на момент публікації, а протягом трьох місяців з дня набрання чинності цією постановою - в обсязі, передбаченому пунктом 27 Порядку.

На органи місцевого самоврядування раніше не було покладено обов'язок щодо визначення балансоутримувача та органу управління, у зв'язку з чим в м. Одесі все комунальне майно знаходиться у власності територіальної громади та на 80 % в управлінні департаменту комунальної власності Одеської міської ради без визначення балансоутримувача, що унеможливорює оприлюднення переліків майна в обсязі, передбаченому пунктом 27 Порядку, у 30-денний термін.

Пропонуємо: відтермінувати для органів місцевого самоврядування опублікування на своїх офіційних веб-сайтах, а також у друкованих засобах масової інформації з дня набрання чинності цією постановою - в обсязі, передбаченому пунктом 27 до одного року.

7. Відповідно до пункту 45 Порядку якщо об'єктом оренди є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи її (його) частина (далі - пам'ятка), балансоутримувач протягом двох робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря або орендодавця про включення майна до Переліку відповідного типу направляє таку заяву та додані до неї документи відповідному органу охорони культурної спадщини.

До заяви додається укладений власником пам'ятки, уповноваженим ним органом (особою) або балансоутримувачем з органом охорони культурної спадщини примірник охоронного договору на об'єкт або лист власника пам'ятки, уповноваженого ним органу (особи) або балансоутримувача до органу охорони культурної спадщини із проханням надати проект договору, якщо охоронний договір не укладено.

Пропонуємо: доповнити пункт 45 Порядку наступним:

«У разі відсутності охоронного договору на об'єкт культурної спадщини між власником пам'ятки та органом охорони культурної спадщини, орендарі зобов'язані укласти відповідний договір у 60-денний строк з моменту укладення договору оренди.»

Крім цього, вважаємо за доцільне доповнити Типовий договір оренди, що є додатком до Порядку, відповідним обов'язком орендарів.

8. Згідно з пунктом 135 Порядку продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону або без проведення аукціону у передбачених Законом випадках.

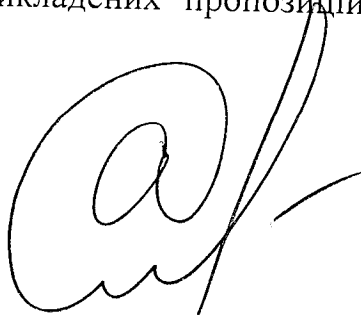
Відповідно до пункту 126 Порядку у разі прийняття рішення про внесення змін до договору з метою приведення його строку у відповідність із мінімальним строком оренди, передбаченим Законом, договір оренди викладається в новій редакції.

Пропонуємо: доповнити пункт 135 Порядку наступними положеннями:

«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.»

Висловлюючи Вам глибоку повагу, сподіваємось на надання відповіді на зазначені питання та врахування викладених пропозицій та зауважень за результатами обговорення Проекту.

З повагою
перший заступник директора



О.О. Ахмеров