



УКРАЇНА
ОДЕСЬКА ОБЛАСНА РАДА

ПРОЄКТ РІШЕННЯ

Про деякі питання оренди комунального майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області

Керуючись статтями 43, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», абзацом другим частини другої статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», з метою врегулювання питань, що стосуються передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, з урахуванням висновків та рекомендацій постійної комісії обласної ради з питань управління майном спільної власності територіальних громад області Одеська обласна рада

ВИРІШИЛА:

1. Передача в оренду комунального майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області, здійснюється відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Кабінетом Міністрів України, з урахуванням особливостей, встановлених цим та іншими рішеннями обласної ради.

2. Визначити представницьким органом місцевого самоврядування з питань оренди комунального майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, в розумінні Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон) Одеську обласну раду.

3. Визначити органом, уповноваженим представницьким органом місцевого самоврядування, та уповноваженим органом управління в розумінні Закону Управління обласної ради з майнових відносин.

4. Уповноважити виступати орендодавцями комунального майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області:

4.1. Юридичних осіб комунальної форми власності (підприємства, установи, заклади та організації тощо) Одеської обласної ради щодо майна,

яке закріплено за ними на праві господарського відання або оперативного управління (далі – балансоутримувачі):

- нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача, крім юридичних осіб комунальної форми власності, основним напрямком діяльності яких, відповідно до статуту, є надання в оренду комунального майна;

- нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

- нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок;

- іншого окремого індивідуально визначеного майна.

4.2. Управління обласної ради з майнових відносин щодо нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності, загальна площа якого перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача, єдиних майнових комплексів та нерухомого майна й іншого окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває у комунальній власності, балансоутримувачі якого не мають технічної чи будь-якої іншої можливості щодо здійснення заходів з передачі в оренду комунального майна відповідно до вимог чинного законодавства України.

5. Встановити, що Одеська обласна рада приймає рішення з питань оренди комунального майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст області, щодо:

- визначення особливостей передачі майна в оренду;

- включення об'єктів комунальної власності до Переліку другого типу (крім випадків надання в оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад, комунальних закладів і установ, що фінансуються за рахунок місцевого бюджету, приміщень для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо приміщень, які надаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії);

- визначення додаткових критеріїв об'єктів для включення до одного з Переліків;

- визначення додаткових умов оренди;

- скасування або внесення змін до рішення про включення або про відмову у включенні об'єкта до одного з Переліків;

- передачі єдиного майнового комплексу в оренду та додаткових умов оренди у разі необхідності;

- затвердження додаткових вимог до підприємств, установ і організацій, які мають право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону;

- визначення умов передачі комунального майна в оренду, в тому числі пам'яток архітектури та містобудування;

- визначення Порядку розподілу орендної плати за оренду комунального майна спільної власності територіальних громад області між обласним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем;

- затвердження Методики розрахунку орендної плати;

- затвердження Примірного договору оренди майна комунальної власності;

- визначення додаткового Переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню;

- визначення особливостей передачі майна в суборенду, в тому числі таких, що стосуються передачі в суборенду пам'яток архітектури та містобудування, які перебувають в орендному користуванні переможця аукціону на право довгострокової пільгової оренди занедбаних пам'яток архітектури і містобудування; визначення Порядку розподілу плати за суборенду щодо випадків, коли плата за суборенду може залишатися у розпорядженні орендаря;

- визначення Порядку виконання контрольних функцій у сфері комунального майна;

- включення єдиного майнового комплексу до Переліку відповідного типу та затвердження умов оренди.

6. Встановити що:

- рішення балансоутримувача, уповноваженого органу, до сфери якого належить балансоутримувач, орендодавця, управління обласної ради з майнових відносин, необхідність прийняття яких визначена Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, приймаються у формі наказу;

- балансоутримувачі (комунальні підприємства, установи, заклади, організації) у разі розгляду питання щодо передачі майна в оренду, продовження договорів оренди, внесення змін до договорів оренди, включення комунального майна до відповідного Переліку в обов'язковому порядку отримують згоду уповноваженого органу, до сфери якого вони належать згідно зі статутом, положенням відповідної комунальної установи, закладу чи організації, та згоду управління обласної ради з майнових відносин;

- зміст оголошення про передачу комунального майна в оренду на аукціоні, а також інформації про додаткові умови певних видів майна, до моменту його розміщення в ЕТС погоджується с органом, визначеним у пункті 3 цього рішення, – управлінням обласної ради з майнових відносин;

- рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає управління обласної ради з майнових відносин у порядку, встановленому обласною радою;

- орендодавці майна після укладення договору оренди упродовж 5 календарних днів один екземпляр договору надають до управління обласної ради з майнових відносин.

7. Розподіл коштів, отриманих від орендної плати майна спільної власності територіальних громад області, між обласним бюджетом та орендодавцем (підприємством, організацією (установою, закладом) здійснюється відповідно до рішення обласної ради від 14 березня 2018 року № 685-VII «Про внесення змін до рішення обласної ради від 02 квітня 2004 року № 424-XXIV «Про надання в оренду майна обласних підприємств, установ та організацій».

8. У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону до затвердження обласною радою Методики розрахунку орендної плати, орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України.

9. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

10. Застосовувати під час оформлення оренди майна, що знаходиться у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області, Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу та Примірний договір оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що знаходиться у державній власності.

11. Встановити, що договір оренди може відрізнятись від Примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами, на підставі позитивних висновків відповідних постійних комісій обласної ради та у разі інших випадків, передбачених законодавством.

12. Затвердити Перелік закладів, підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, які мають право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону (додаток 1).

13. Затвердити Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області (додаток 2).

14. Вважати таким, що втратило чинність, рішення обласної ради від 26 квітня 2012 року № 490-VI «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області».

15. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань управління майном спільної власності територіальних громад області.

Додаток 1
до рішення обласної ради
від _____ 2020 року
№ ____ -VII

ПЕРЕЛІК
закладів, підприємств, установ, організацій, що надають
соціально важливі послуги населенню, які мають право на
отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону

1. Установи, заклади, організації, підприємства комунальної форми власності, засновниками яких є Одеська обласна рада.
2. Представницькі та виконавчі органи місцевого самоврядування м. Одеса.
3. Заклади охорони здоров'я комунальної та державної форми власності, що розміщені на території м. Одеса.
4. Виборчі комісії, уповноважені здійснювати підготовку і проведення відповідних виборів.
5. Дитячо-юнацькі спортивні школи для організації навчально-тренувального процесу.
6. Акціонерне товариство «Державний ощадний банк України» (АТ «ОЩАДБАНК»), що є банківською установою державної власності, яка надає у касах банківських установ послугу із приймання і перерахування готівкових коштів за житлово-комунальні послуги, забезпечуючи можливість не сплачувати комісію за надання такої послуги.
7. Акціонерне товариство «УКРПОШТА» (АТ «УКРПОШТА»), що є підприємством, яке надає універсальні послуги поштового зв'язку в населених пунктах на всій території України.

ПОРЯДОК

надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень , орендованого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області

1. Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області (далі - Порядок), розроблено з метою реалізації права орендаря на отримання згоди управління обласної ради з майнових відносин на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості

2. Процедура надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної власності територіальних громад сіл, складається з таких етапів:

- 1) подання письмового клопотання і пакета документів орендарем до Управління;
- 2) розгляд клопотання і документації орендаря;
- 3) прийняття відповідного рішення управлінням обласної ради з майнових відносин клопотання і такі документи.

3. Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, 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 частиною другою статті 21 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон), 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.

4. Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Одеської області орендар подає до управління обласної ради з майнових відносин клопотання і такі документи:

- 1) опис передбачуваних поліпшень;
- 2) письмове погодження балансоутримувачем клопотання орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна;
- 3) інформацію про доцільність здійснення поліпшень орендованого майна (крім випадку, коли уповноваженим органом управління цілісного

майнового комплексу, будівлі, споруди або балансоутримувачем майна виступає управління обласної ради з майнових відносин. У такому разі доцільність здійснення поліпшень орендованого майна буде визначатися відповідно до цього Порядку в ході розгляду заяви орендаря);

4) приписи органів пожежного нагляду, охорони праці тощо (за їх наявності);

5) засвідчену затверджену копію проєктно-кошторисної документації або науково-проєктну документацію, розроблену відповідно до вимог чинного законодавства України;

6) позитивний експертний звіт за результатами експертизи проєктно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень;

7) наказ про затвердження проєктно-кошторисної або науково-проєктної документації;

8) графік виконання робіт;

Орендар подає також документи, необхідність яких передбачена Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок передачі в оренду).

5. Інформація про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень надається у формі листа та включає в себе опис технічного стану об'єкта оренди до здійснення невід'ємних поліпшень, напрями поліпшень, обґрунтування необхідності їх здійснення, обсяг поліпшень на підставі наданих орендарем документів, передбачених пунктом 4 цього Порядку:

1) у разі оренди цілісного майнового комплексу, будівлі або споруди - органом, уповноваженим управляти відповідним майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області (за його наявності);

2) у разі оренди приміщень, частин будівель і споруд - балансоутримувачем.

6. Балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

7. Попереднє вивчення та опрацювання поданих орендарем документів здійснюється відділом ремонту та реконструкції майна управління обласної ради з майнових відносин.

8. У разі подання орендарем документів у неповному обсязі або неналежно оформлених відділ ремонту та реконструкції майна управління обласної ради з майнових відносин повідомляє заявника про необхідність усунення встановлених недоліків. У випадку неусунення недоліків подані документи повертаються орендареві без розгляду.

9. У разі подання орендарем в повному обсязі належно оформлених документів наказом начальника управління обласної ради з майнових відносин створюється комісія, до складу якої входять представники балансоутримувача та посадові особи управління обласної ради з майнових відносин.

10. Комісія:

- розглядає подані орендарем клопотання і документацію;
- аналізує та надає висновки стосовно дотримання орендарем умов, визначених пунктом 3 цього Порядку;
- розглядає інформацію балансоутримувача про доцільність здійснення поліпшень орендованого майна та в разі наявності підстав, передбачених пунктом 11 цього Порядку, приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень;
- визначає доцільність здійснення поліпшень орендованого майна (у випадку, коли уповноваженим органом управління цілісного майнового комплексу, будівлі, споруди або балансоутримувачем майна виступає управління обласної ради з майнових відносин) та в разі наявності підстав, передбачених пунктами 6, 11 цього Порядку, приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень;
- здійснює огляд приміщення та складає акт візуального обстеження об'єкта оренди, в якому зазначається опис стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди. У разі, якщо поліпшення будуть здійснені щодо об'єкта оренди, який знаходиться у будівлі, віднесеної до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії тощо) до участі в обстеженні входять представники Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини ООДА.
- готує висновки про надання згоди або відмову на здійснення невід'ємних поліпшень майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Одеської області;
- здійснює інші повноваження, передбачені цим Порядком, Порядком передачі майна в оренду.

11. Підставами для прийняття рішення комісії про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є:

- отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- прийняття балансоутримувачем майна рішення, передбаченого пунктом 6 цього Порядку;
- відсутність повного пакета документів;
- договір оренди на момент подачі документів не є чинним;
- експертний висновок з визначення ринкової вартості майна для цілей укладення договору оренди або продовження договору оренди перевищує шестимісячний строк з дати його виконання;
- наявність у орендаря на момент подачі пакета документів заборгованості з орендної плати;
- неналежне виконання орендарем умов, визначених договором оренди.

12. Рішення про надання згоди або відмова на здійснення невід'ємних поліпшень майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області оформлюється у вигляді листа управління обласної ради з майнових відносин на підставі відповідного висновку комісії.

13. Клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень майна переданого в оренду, та рішення, що приймається за результатами розгляду такого клопотання, оприлюднюються балансоутримувачем протягом п'яти

робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

14. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень орендованого майна здійснюється управлінням обласної ради з майнових відносин та балансоутримувачем.

15. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає управлінню обласної ради з майнових відносин інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт з відповідними обов'язковими додатками. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. м, орендар також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт та придбання матеріалів.

16. Компенсація вартості здійснених орендарем невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом та Порядком передачі майна в оренду.

17. Якщо об'єкт оренди підлягає приватизації, то компенсація вартості невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

18. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди управління обласної ради з майнових відносин та без підтвердження здійснення невід'ємних поліпшень за рахунок власних коштів орендаря компенсації не підлягає.

19. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту, крім випадку, якщо 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.

Пояснювальна записка
до проекту рішення обласної ради «Про деякі питання оренди
комунального майна, що належить до спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області»

У зв'язку з прийняттям Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ, який набув чинності з 01 лютого 2020 року (далі – Закон), та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», який набув чинності 17 червня 2020 року (далі - Порядок), суттєво змінено умови укладення договорів оренди на користування комунальним майном.

Абзацом другим частини другої статті 5 Закону передбачено, що особливості передачі в оренду комунального майна, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування – Одеською обласною радою.

З метою врегулювання відносин, пов'язаних з передачею в оренду комунального майна, зазначеним проектом рішення визначено особливості передачі комунального майна в оренду, які будуть враховані при оформленні документів стосовно оренди, зокрема, визначено суб'єкти орендних відносин - представницький орган місцевого самоврядування, уповноважений представницький орган місцевого самоврядування, орендодавці, їх повноваження у сфері орендних відносин, визначено рішення, які приймає безпосередньо Одеська обласна рада з питань оренди майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області.

Крім того, визначено додатковий Перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, які мають право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону, що передбачено частиною другою статті 18 Закону та Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, необхідність прийняття якого визначено частиною четвертою статті 21 Закону.

Проект рішення «Про деякі питання оренди комунального майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області» підготовлено з метою раціонального і ефективного використання комунального майна, врегулювання питань, що стосуються передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області, відповідно до вимог Закону та Порядку.

Начальник відділу орендних
відносин та приватизації майна
управління обласної ради з
майнових відносин

Сергій ТЕПЛОВ