



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Засідання Секції на тему:

«Управління комунальним майном громад»



Аналітик
Асоціації міст України
Медвецька Тетяна



*Зміни заради
майбутнього*



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Закон України №157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 року

Законом впроваджуються принципово нові механізми передачі майна орендарю шляхом використання електронних сервісів, проведення електронного аукціону. Встановлюються засоби запобігання зловживання при передачі такого майна в оренду.

За новими нормами утворюється два Переліка:

- “Перелік першого типу” (Перелік об’єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні);
- “Перелік другого типу” (Перелік об’єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону).





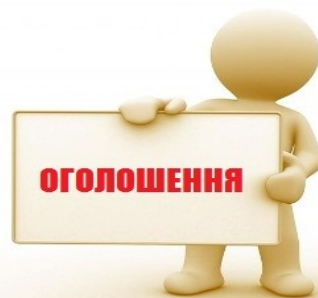
USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Асоціація міст України
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Етапи передачі в оренду комунального майна

- 1) прийняття рішення щодо можливості передачі майна в оренду;
- 2) внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до електронної торгової системи (далі – **ЕТС**);
- 3) прийняття рішення про включення потенційного об'єкта оренди до одного із Переліків;
- 4) опублікування інформації про потенційний об'єкт оренди, відносно якого прийнято рішення про включення до одного з Переліків, в **ЕТС**;
- 4) розміщення в **ЕТС** оголошення про передачу майна в оренду;
- 5) проведення аукціону на право оренди майна або передача об'єкта в оренду без проведення аукціону, укладання та публікація в **ЕТС** договору оренди.





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Законом визначається та встановлюються основні положення:

- порядок функціонування ЕТС, передачі майна в оренду, подання заяв, проведення аукціонів, розмір, порядок сплати та повернення гарантійних та реєстраційних внесків, плати за участь в аукціоні (винагороди оператора), підписання та опублікування протоколу, договору за результатами аукціону - **затверджуються Кабінетом Міністрів України;**
- та конкретизується, що аукціон проводиться за наявності заяв на участь в аукціоні **не менше, ніж від двох учасників** та вважається таким, що відбувся, у разі здійснення на аукціоні **не менше одного кроку аукціону**. Порядок подання заяв на участь в аукціоні **встановлюється Кабінетом Міністрів України;**
- 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.





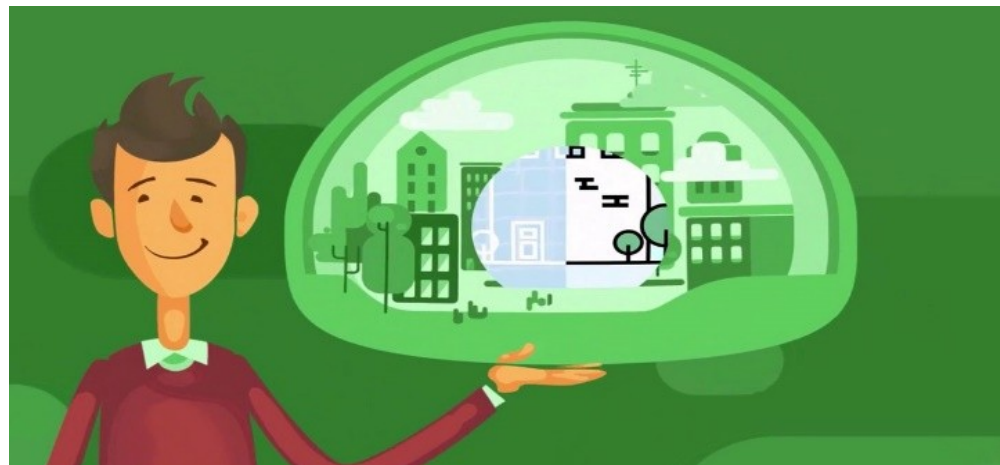
USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Асоціація міст України
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

продовження слайду:

- порядок передачі в оренду майна **без проведення аукціону**;
- порядок формування та укладення договору про оренду майна комунальної власності, укладається у типовій формі - **примірний договір оренди майна**;
- **нотаріальне посвідчення договору**, предметом якого є майно державної або комунальної власності, підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону строком **більше ніж на п'ять років (п.2 ст.793 ГКУ)**;
- **орендодавці** протягом 24 місяців з дня введення в дію цього Закону публікують в ЕТС договори оренди, чинні на дату введення в дію цього Закону, у порядку, **визначеному Кабінетом Міністрів України**.





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Асоціація міст України
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

**Проект постанови Кабінету Міністрів України
«Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та
комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду»
пропонує основні завдання по комунальній власності:**

1) Пунктом 4 Порядку:

а) протягом 30 робочих днів з дня набрання чинності цією Постановою опублікувати на своїх офіційних веб-сайтах, а також у друкованих засобах масової інформації (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 комунальної власності, передбачені пунктом 4 розділу “Прикінцеві та перехідні положення” Закону.*





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Асоціація міст України
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Зазначена публікація повинна бути здійснена в обсязі, що наявний в орендодавців на момент публікації, а протягом 3-х місяців з дня набрання чинності цією постановою - в обсязі, передбаченому пунктом 27 Порядку, а саме:

- загальна інформація (тип Переліку, залишкова, первісна балансова та оціночна вартості об'єкта, тип об'єкта та строк оренди, посилання на пункт Методики розрахунку орендної плати, яким встановлена орендна ставка, інформація про погодження, правостановчі, статутні і інші документи (фото));
- якщо об'єкт є нерухомим майном додатково зазначається (місцезнаходження об'єкта, загальна характеристика об'єкта, технічний стан, забезпечення комунікаціями, поверховий план об'єкта; 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 і інше, інформація про рішення про передачу пам'ятки культурної спадщини в довгострокову пільгову оренду, у разі прийняття такого рішення);





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Асоціація міст України
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

3) якщо об'єктом є єдиний майновий комплекс підприємства чи його відокремлений структурний підрозділ додатково зазначається: обсяг та основна номенклатура продукції (робіт, послуг), у тому числі експортної; кількість та склад робочих місць; відомості про будівлі єдиного майнового комплексу підприємства, відомості про земельну ділянку, на якій розташовано єдиний майновий комплекс підприємства; основні зобов'язання (договірні та позадоговірні).

4) якщо об'єктом є транспортний засіб додатково зазначається: Марка, модель, рік випуску, об'єм двигуна, вид пального, пробіг, комплектація, потреба у ремонті, колір;

5) якщо об'єктом є інше окреме індивідуально визначене майно додатково зазначається: найменування об'єкта оренди, його характеристики та параметри (розмір, об'єм, кількість тощо) за можливості його визначити та інша інформація, яка дозволяє ідентифікувати майно.

Якщо об'єкт пропонується включити до Переліку другого типу, до інформації додатково долучаються заява та документи, подані потенційним орендарем.

б) до 01 листопада 2020 року оприлюднити переліки, передбачені підпунктом а) цього пункту постанови шляхом внесення до електронної торгової системи (ЕТС) інформації про об'єкти, що станом на цю дату перебували у таких переліках і не були передані в оренду.





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Асоціація міст України
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

- Усі орендодавці комунального майна зобов'язані зареєструватись в електронній торговій системі не пізніше 3-ох місяців з дня набрання чинності цією Постановою;

- До 01 жовтня 2020 року орендодавці на своїх офіційних сайтах публікують інформацію про подані заяви щодо включення майна до Переліків відповідного типу, зокрема:

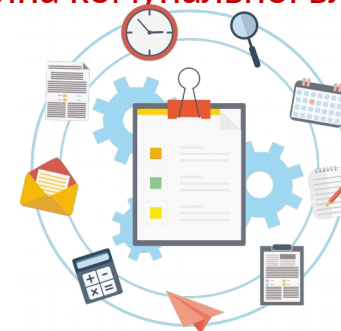
- Кількість поданих заяв;
- Перелік об'єктів щодо яких були подані такі заяви,
- Перелік об'єктів щодо яких було прийнято рішення про включення до Переліку відповідного типу;
- Перелік об'єктів щодо яких надано відмову у включенні у Перелік відповідного типу із зазначенням підстав.

- Договори, укладені до 01 лютого 2020 року, повинні бути приведені у відповідність до умов примірного договору оренди, затвердженого відповідно до частини першої ст.16 Закону протягом 6-ти місяців (з 01.02.2020р.).

Примірний договір затверджується:

Кабінетом Міністрів України - щодо майна державної власності;

представницькими органами місцевого самоврядування - щодо майна комунальної власності.





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Асоціація міст України
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

5) Об'єкти, щодо яких були укладені договори про передачу права на експлуатацію, передбачені преамбулою Закону, договори зберігання (крім договорів публічного зберігання), якщо місцем зберігання майна третьої особи є індивідуально визначене нерухоме майно державної або комунальної власності, передбачені частиною третьою статті 2 Закону, укладені до набрання чинності Законом, після закінчення строку дії таких договорів, але не пізніше ніж через 3 три роки з дня введення в дію Закону (01.02.2020р.), включаються до Переліку першого типу та передаються в оренду згідно вимог цього Порядку. **Також, внесення змін до таких договорів в частині збільшення строку договору – не допускається (після 01.02.2020р.);**

6)Балансоутримувачам та уповноваженим органам управління комунального майна в місячний строк з дати набрання чинності цією постановою **надати** уповноваженим представницьким органам місцевого самоврядування **копії укладених договорів**, передбачених абзацом другим п.7 постанови (згідно з додатком 5 до Порядку).





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Асоціація міст України
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

7) Пунктом 9 Порядку визначається, що:

протягом двох місяців з дня набрання чинності даною постановою оприлюднити на своїх офіційних веб-сайтах консолідований звіт з інформацією про договори, передбачені абзацом другим пункту 7 цієї постанови:

«...Об'єкти, щодо яких були укладені договори про передачу права на експлуатацію, передбачені преамбулою Закону, договори зберігання (крім договорів публічного зберігання), якщо місцем зберігання майна третьої особи є індивідуально визначене нерухоме майно державної або комунальної власності, передбачені частиною третьою статті 2 Закону, укладені до набрання чинності Законом, після закінчення строку дії таких договорів, але не пізніше ніж через 3 три роки з дня введення в дію Закону (1 лютого 2020 року), включаються до Переліку першого типу та передаються в оренду згідно вимог цього Порядку. ...»;

протягом 12 місяців з дня введення в дію Закону (1 лютого 2020 року) опублікувати в електронній торговій системі відповідні договори.





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Асоціація міст України
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

8) Пунктом 10 Порядку визначається, що всі положення стосовно роботи з електронною торговою системою (ЕТС) до 01 жовтня 2020 року здійснюються:

- 1) На офіційних вебсайтах орендодавців, а також у друкованих засобах масової інформації, якщо це передбачено рішенням представницького органу місцевого самоврядування;
- 2) В паперовій або електронній формі (без використання ЕТС).

*Автоматичне оголошення в ЕТС аукціонів та абз.8 пункту 59 (визначення стартової ціни за балансовою вартістю? Потрібно уточнити.) **порядку** вступають в дію з **01 жовтня 2020 року.***





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Звернути увагу!

10) Необхідно сформувати примірний договір оренди комунальної власності

Такий Договір формується представницькими органами місцевого самоврядування.

Якщо рада не затвердила примірний договір оренди комунального майна, то застосовується примірний договір оренди державного майна, який затверджується Кабінетом Міністрів України.

11) Необхідно оновити Методику розрахунку орендної плати комунальної власності

До затвердження Кабінетом Міністрів України Методики розрахунку орендної плати для цілей Порядку застосовуються положення постанови Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786 “Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу” у частині, що не суперечить Закону та Порядку.





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Дякую за увагу і активність!

