

Про деякі питання оренди  
майна спільної власності  
територіальних громад сіл,  
селищ, міст Миколаївської області

Сьома сесія  
восьмого скликання

Відповідно до статті 17, пункту 20 частини першої статті 43, частини четвертої та п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Постанови Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», з метою забезпечення ефективного використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області обласна рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Внести до рішення обласної ради від 16 березня 2021 року № 29 «Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» зміни та доповнення, що додаються.

2. До затвердження Миколаївською обласною радою Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, з метою визначення розміру орендної плати за комунальне майно, яке передається в оренду без аукціону, використовувати Методику розрахунку орендної плати, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 «Про деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно».

У зв'язку з цим рішення Миколаївської обласної ради від 23 вересня 2011 року № 4 «Про затвердження Порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» (зі змінами та доповненнями) визнати таким, що втратило чинність, крім абзацу першого підпункту 5.4.5.

3. Визначити такі додаткові умови оренди та продовження договорів оренди окремого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області:

3.1. Установити, що мінімальна площа оренди нерухомого майна комунальної власності з урахуванням площі загального користування становить 5 квадратних метрів;

3.2. У разі використання об'єктів оренди за конкретним цільовим призначенням у випадках, передбачених чинним законодавством, установити вимогу щодо надання потенційними орендарями для участі в аукціоні копії документа, що підтверджує наявність ліцензії на право провадження відповідного виду діяльності, у разі, якщо для здійснення такої діяльності чинним законодавством встановлено обов'язковість її отримання.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, житлово-комунального господарства, капітального будівництва та архітектури.

Голова обласної ради

Ганна ЗАМАЗЄЄВА

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Рішення обласної ради

ЗМІНИ ТА ДОПОВНЕННЯ,  
що вносяться до рішення обласної ради від 16 березня 2021 року № 29  
«Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл,  
селищ, міст Миколаївської області»

1. Доповнити пункт 5 після абзацу третього новим абзацом четвертим такого змісту:

«Установити, що під час реалізації повноважень органу місцевого самоврядування, передбачених Законом 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 та іншими нормативно-правовими актами з питань оренди майна, у відносинах, пов'язаних з орендою комунального майна, балансоутримувачі такого майна належать до сфери управління Миколаївської обласної ради».

2. Пункт 6 викласти у такій редакції:

«6. Орендодавцями майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області є:

6.1. Миколаївська обласна рада щодо:

занедбаних пам'яток архітектури;

єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу та перебуває у комунальній власності;

нерухомого комунального майна, загальна площа якого перевищує 17 квадратних метрів на одного балансоутримувача.

6.2. Балансоутримувачі щодо:

нерухомого комунального майна, загальна площа якого не перевищує 17 квадратних метрів на одного балансоутримувача;

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 тридцяти календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря;

іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Рішення щодо передачі в оренду майна у випадках, зазначених в абзацах третьому-п'ятому пункту 6.2., прийняття яких передбачено вищезазначеним Законом та Порядком, приймаються балансоутримувачами майна самостійно».

3. Пункт 7 викласти у такій редакції:

«7. Доручити голові обласної ради від імені Миколаївської обласної ради:

7.1. Вживати заходів, у тому числі шляхом прийняття управлінських рішень, пов'язаних із передачею в оренду або продовження чинних договорів оренди комунального майна (крім тих випадків, які відповідно до Закону належать до виключної компетенції Миколаївської обласної ради).

7.2. Як уповноваженому органу управління у відносинах, пов'язаних з орендою комунального майна, приймати рішення про надання згоди або відмову у погодженні передачі в оренду комунального майна, зазначеного в абзаці другому пункту 6.2., яку має отримувати балансоутримувач до прийняття рішення про передачу такого майна в оренду або продовження чинних договорів оренди».

---

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення обласної ради «Про деякі питання оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області»

З метою налагодження ефективного механізму передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області та зважаючи на набуття чинності постанови Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року №630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно» (далі – Методика розрахунку орендної плати) виникла необхідність внесення змін та доповнень до рішення Миколаївської обласної ради від 16 березня 2021 року № 29 «Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» (далі – рішення).

Зокрема, проектом рішення «Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» пропонується:

1. Додатково визначити орендодавців нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, яке передається в короткотермінову оренду, іншого окремого індивідуально визначеного майна, занедбаних пам'яток архітектури, єдиних майнових комплексів та нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності.

Так, пропонується Миколаївську обласну раду визначити орендодавцем: занедбаних пам'яток архітектури;

єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності.

Одночасно, балансоутримувачів комунального майна визначити орендодавцями:

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 тридцяти календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря;

іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Чітке розмежування повноважень між Миколаївською обласною радою та балансоутримувачами в частині їх повноважень в якості орендодавців матиме ефективний вплив на організацію вирішення питань, пов'язаних з розглядом заявок потенційних орендарів комунального майна та відповідатиме вимогам статті 4 Закону України від 03 жовтня 2019 року №157-

ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

2. Відповідно до положень частини другої статті 17 Закону про оренду у разі якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику розрахунку орендної плати, застосовується Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України. Кабінет Міністрів України затвердив Методику розрахунку орендної плати.

Проект Методики розрахунку орендної плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області розроблений. Однак, зважаючи на те, що він є нормативно-правовим актом, який та окремі положення якого спрямовані на правове регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між органами місцевого самоврядування та суб'єктами господарювання, порядок його затвердження регулюється Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09. 2003 № 1160-IV, що потребує певного часу.

Затверджена ж Кабінетом Міністрів України Методика розрахунку орендної плати не може застосовуватись у повному обсязі в процесі адміністрування процесу передачі в оренду комунального майна через те, що вона не враховує особливості порядку передачі в оренду комунального майна, який був затверджений органом місцевого самоврядування до прийняття Закону та відповідно до якого укладались договори оренди, що підлягають продовженню за новим Законом.

Окрім цього, Методика розрахунку орендної плати передбачає пільгові умови для установ і організацій, які фінансуються з державного бюджету у вигляді встановлення місячної орендної плати у розмірі 1 грн. Натомість для аналогічних установ, що фінансуються з місцевих бюджетів постановою встановлено більш фіскальний підхід (орендна плата у розмірі 4 відс. Від вартості орендованого майна), що може призвести до непродуктивних та недоцільних витрат місцевих бюджетів.

Зважаючи на викладене, до затвердження Миколаївською обласною радою Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, з метою визначення розміру орендної плати за комунальне майно, яке передається в оренду без аукціону, пропонується використовувати Методику розрахунку орендної плати, затверджену постановою Кабінету Міністрів України. При цьому рішення Миколаївської обласної ради від 23 вересня 2011 року №4 «Про затвердження Порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» (зі змінами та доповненнями) вважати таким, що втратив чинність, крім абзацу першого пункту 5.4.5.

3. Зважаючи на потребу в організації ефективного використання комунального майна та враховуючи окремі неузгодженості, які виникають при передачі комунального майна в оренду та не врегульовані Законом про оренду та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим Кабінетом Міністрів України від 03 червня 2020 року №483, пропонується:

3.1. встановити, що мінімальна площа оренди нерухомого майна комунальної власності, з урахуванням площі загального користування, становить 5 квадратних метри;

3.2. у разі використання об'єктів оренди за конкретним цільовим призначенням у випадках, передбачених законодавством, встановити вимогу щодо надання потенційними орендарями для участі в аукціоні копії документу, що підтверджує наявність ліцензії на право провадження відповідного виду діяльності, у разі, якщо для здійснення такої діяльності законодавством встановлена обов'язковість її отримання.

Начальник відділу обліку,  
контролю, оренди майна спільної  
власності територіальних громад  
сіл, селищ, міст Миколаївської  
області виконавчого апарату  
обласної ради

Анжеліка ЦИМБАЛЮК