

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення, мета і завдання його прийняття, прогноз результатів

Проєкт рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» (далі - проєкт рішення) розроблено відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року №157-IX (далі - Закон про оренду), статті 18 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі - Закон про приватизацію) та з метою встановлення процедури надання орендарю згоди орендодавця майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (далі - комунальне майно) на здійснення ремонтів та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

Відповідно до положень абзацу третього частини четвертої статті 21 Закону про оренду 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.

Затвердження порядку отримання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна є надзвичайно актуальним зважаючи на те, що значна кількість об'єктів, які перебувають в комунальній власності та є вільними і можуть бути передані в користування іншим суб'єктам, не є інвестиційно привабливими через аварійний стан та занепад. Прозорий порядок отримання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень таких об'єктів дозволить значно покращити стан таких об'єктів та ефективність їх використання.

У разі встановлення порядку отримання згоди на здійснення ремонтів, реставрації майна та порядку компенсації понесених витрат, орендарі комунального майна отримають можливість реалізувати право на здійснення поліпшень орендованого майна за рахунок власних коштів, з подальшим зарахування частини витрат, понесених на здійснення таких робіт, в рахунок орендної плати або отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень. Оновлення майна, яке використовується в господарській діяльності, дозволить

орендарям покращити його техніко-економічні можливості, що призведе у майбутньому до збільшення економічних вигід.

Прийняття проєкта рішення забезпечить:

виконання приписів Законів України про оренду та приватизацію;

створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря, балансоутримувача та орендодавця);

встановлення чітких механізмів погодження та здійснення орендарем ремонтів та/або невід'ємних поліпшень комунального майна;

збереження та оновлення об'єктів комунального майна, створення додаткового механізму залучення на об'єкти комунальної власності ефективних орендарів:

попередження зловживань з боку орендарів щодо проведення неякісних ремонтних робіт та декларування завищеної вартості таких робіт.

2. Правові аспекти прийняття рішення.

Проєкт рішення підготовлено відповідно до статей 776, 778 Цивільного Кодексу України, статті 284 Господарського кодексу України, статей 4, 8, 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», на підставі Закону України «Про оренду державного та комунального майна», частини другої статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, керуючись пунктами 19, 20 частини першої статті 43, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

3. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація регуляторного акта передбачає додаткові витрати, пов'язані із здійсненням виконавчим апаратом Миколаївської обласної ради заходів із застосуванням зазначеного регуляторного акту (здійснюються спеціалістами у межах виконання службових повноважень, в незначних розмірах - 57 196,80 грн за п'ять років дії регуляторного акта).

Передбачаються можливі витрати органу місцевого самоврядування через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання та балансоутримувачам (у випадках, коли згідно рішення представницького органу місцевого самоврядування вони виступають орендодавцями комунального майна) - учасникам договірних відносин.

4. Позиція заінтересованих органів

Проект рішення Миколаївської обласної ради не потребує додаткового погодження заінтересованих органів.

5. Регуляторний вплив та громадське обговорення

Даний проект є регуляторним актом та відповідає принципам державної регуляторної політики. А саме: доцільності, адекватності, ефективності, збалансованості, передбачуваності та принципу прозорості і врахування громадської думки.

Розробником регуляторного акта є відділу обліку, контролю, оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області виконавчого апарату обласної ради.

При підготовці проекту регуляторного акта дотримані встановлені етапи підготовки регуляторного акта:

розробку акта включено до плану роботи Миколаївської обласної ради на 2022 рік;

підготовлено проект регуляторного акта;

забезпечено громадське обговорення проекту (повідомлення про оприлюднення проекту рішення, проект рішення та аналіз регуляторного впливу до проекту рішення опубліковано 13.10.2021 на офіційному вебсайті Миколаївської обласної ради);

отримано висновок Державної регуляторної служби України щодо відповідності проекту рішення принципам державної регуляторної політики;

отримано висновки постійної комісії Миколаївської обласної ради з питань захисту прав і свобод людини, законності і правопорядку, антикорупційної та регуляторної політики, регламенту, депутатської діяльності та етики, комунікативної політики щодо відповідності проекту рішення вимогам Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

6. Регіональний аспект

Проект рішення Миколаївської обласної ради не стосується питання розвитку адміністративно-територіальних одиниць.

Начальник відділу обліку,
контролю, оренди майна спільної
власності територіальних громад
сіл, селищ, міст Миколаївської

області виконавчого апарату обласної ради
ЦИМБАЛЮК

Анжеліка