

**Аналітика проблемних
питань щодо управління
комунальним майном
в територіальних
громадах**

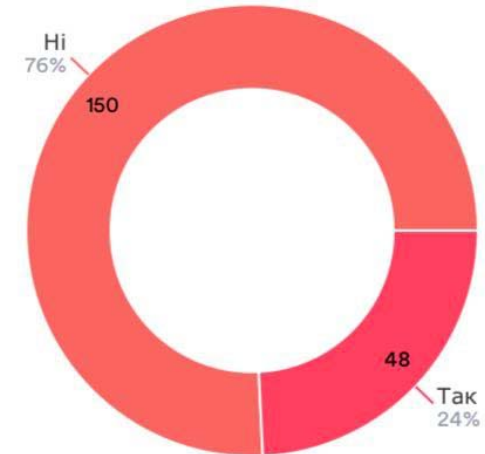


Опитування щодо проблемних питань управління майном комунальної власності територіальних громад

Всеукраїнська Асоціація ОТГ, на базі аналітичного центру ВАОТГ, спільно з проєктом USAID «Діяльність у рамках реформи державних підприємств України» (SOERA) попередньо провели серед представників органів місцевого самоврядування опитування щодо проблемних питань управління майном комунальної власності територіальних громад. Таким чином, було зібрано майже 100 проблемних питань громад щодо оренди комунального майна.

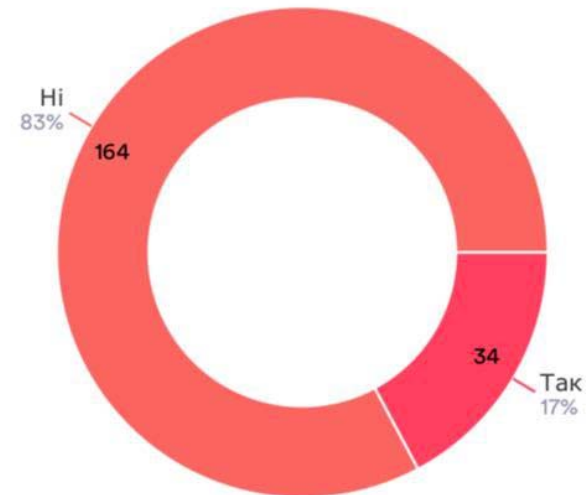
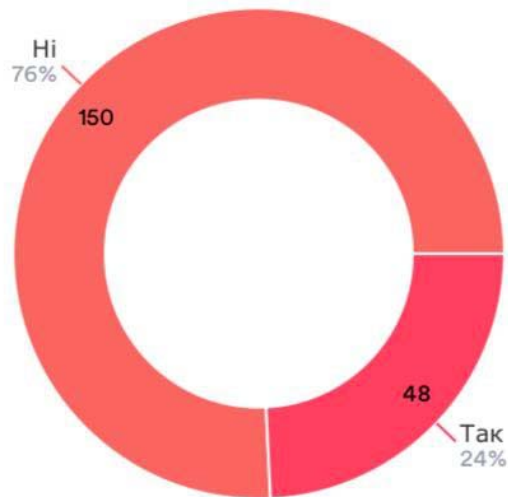
Опитування щодо проблемних питань управління майном комунальної власності територіальних громад

- Чи досконало Ви обізнані зі змінами, які відбулися у процедурі приватизації/оренди/суборенди/продажу комунального майна в період воєнного
- Чи є в Вашій громаді проблемне питання щодо приватизації комунального майна?



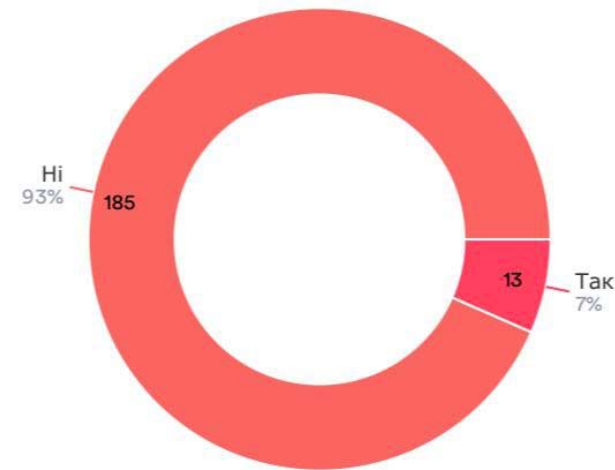
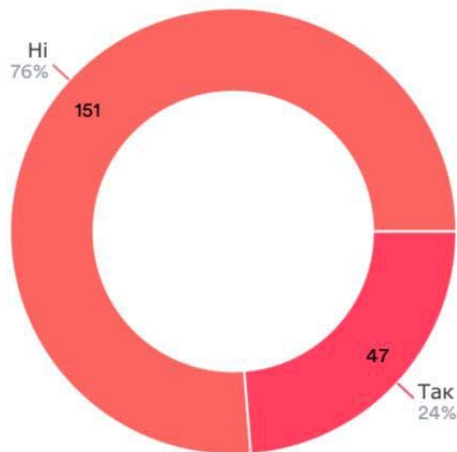
Опитування щодо проблемних питань управління майном комунальної власності територіальних громад

- Чи є в Вашій громаді проблемне питання щодо відчуження/списання комунального майна?
- Чи є в Вашій громаді проблемне питання щодо об'єктів незавершеного будівництва, які не введені в



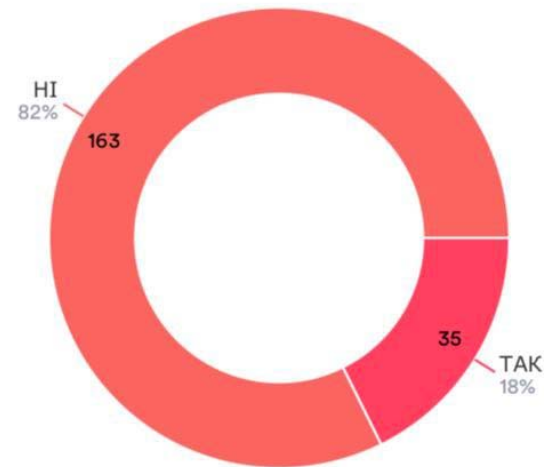
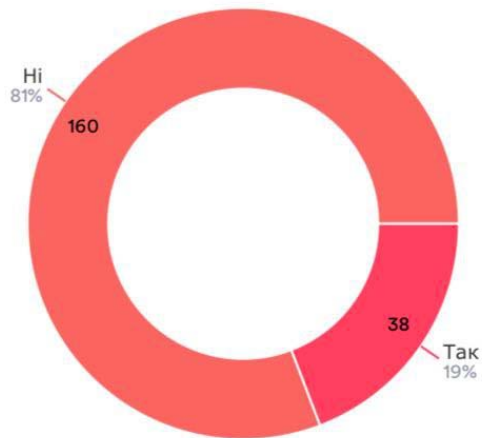
Опитування щодо проблемних питань управління майном комунальної власності територіальних громад

- Чи є в Вашій громаді проблемне питання щодо оренди майна територіальної громади відмінного від земельних ділянок?
- Чи є у Вашій громаді проблемне питання щодо передачі комунального майна в суборенду?



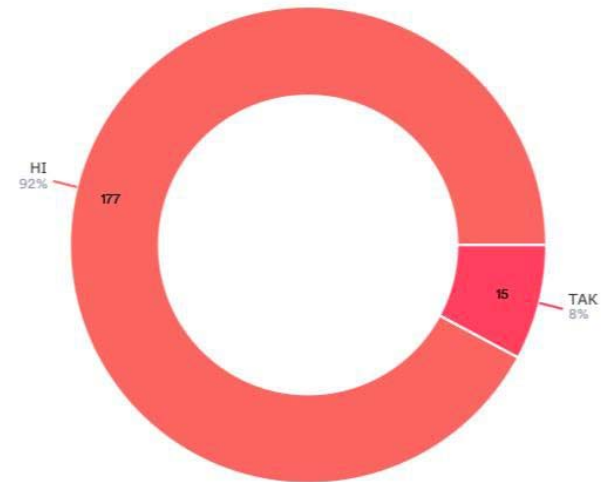
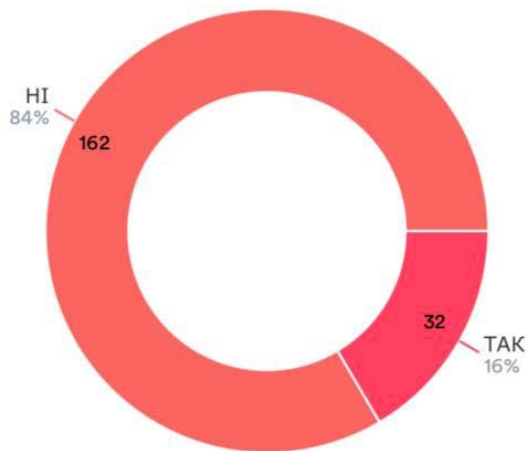
Опитування щодо проблемних питань управління майном комунальної власності територіальних громад

- Чи є у Вашій громаді проблемне питання щодо сплати/звільнення/пільги/стягнення орендної плати за договорами оренди/суборенди?
- Чи є у Вашій громаді проблемне питання щодо автоматичної пролонгації/ дострокового припинення/ розірвання договорів оренди/суборенди?



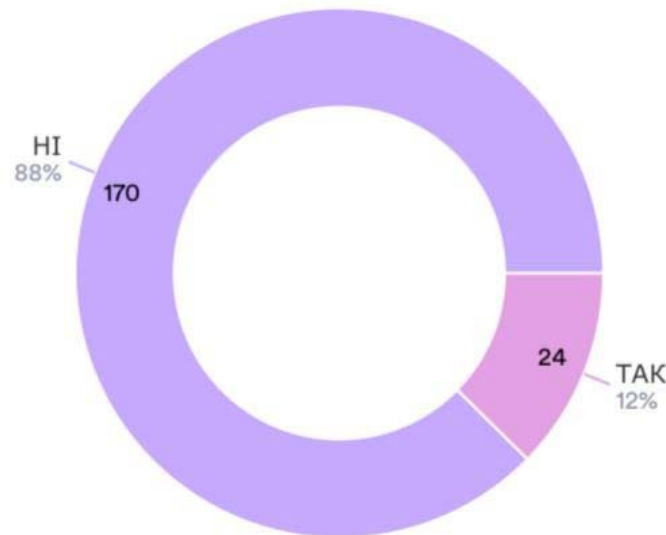
Опитування щодо проблемних питань управління майном комунальної власності територіальних громад

- Чи є в Вашій громаді проблемне питання щодо процедур продажу майна територіальної громади?
- Чи є в Вашій громаді проблемне питання щодо авансового внеску та забезпечувального депозиту?



Опитування щодо проблемних питань управління майном комунальної власності територіальних громад

- Чи є в Вашій громаді проблемне питання щодо особливостей проведення аукціону в умовах воєнного стану?



1. Як продати житлові об'єкти?

Дія ЗУ “Про приватизацію державного і комунального” не поширюється на приватизацію об'єктів державного житлового фонду, у тому числі гуртожитків (ч.2 ст. 3). Приватизація державного житлового фонду здійснюється відповідно до ЗУ “Про приватизацію державного житлового фонду”. Державний житловий фонд - це житловий фонд місцевих Рад народних депутатів та житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ (ст. 1). До об'єктів приватизації належать: квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, житлові приміщення у гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції), кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів (далі - квартири (будинки), які використовуються громадянами на умовах найму.

Не підлягають приватизації: квартири-музеї; квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, розташовані на територіях закритих військових поселень, підприємств, установ та організацій, природних та біосферних заповідників, національних парків, ботанічних садів, дендрологічних, зоологічних, регіональних ландшафтних парків, парківпам'яток садово-паркового мистецтва, історико-культурних заповідників, музеїв; квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, що перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей); квартири (кімнати, будинки), віднесені у встановленому порядку до числа службових, а також квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, розташовані в зоні безумовного (обов'язкового) відселення, забрудненій внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС (ст. 2).

1. Як продати житлові об'єкти?

Приватизація здійснюється шляхом:

- безоплатної передачі громадянам квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;
- продажу надлишків загальної площі квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках громадянам України, що мешкають в них або перебувають в черзі потребуючих поліпшення житлових умов (ст.3).

Для приватизації використовуються житлові чеки (ст.4) Право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які постійно проживають в цих квартирах (будинках) або перебували на обліку потребуючих поліпшення житлових умов до введення в дію цього Закону. Право на приватизацію житлових приміщень у гуртожитку з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які на законних підставах проживають у них. Передача квартир (будинків) у власність громадян здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина. Передача житлових приміщень у гуртожитках у власність мешканців гуртожитків здійснюється відповідно до закону.

2. Як продати закриті заклади освіти?

ЗУ “Про освіту” встановлена заборона на приватизацію закладів освіти, яким встановлено, що об’єкти та майно державних і комунальних закладів освіти не підлягають приватизації чи використанню для провадження видів діяльності, не передбачених спеціальними законами, крім надання в оренду з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо закладами освіти, пов’язаних із забезпеченням освітнього процесу або обслуговуванням учасників освітнього процесу, з урахуванням визначення уповноваженим органом управління можливості користування державним або комунальним нерухомим майном відповідно до законодавства.

Водночас, ЗУ “Про приватизацію державного і комунального майна” передбачено, що до об’єктів малої приватизації належать об’єкти соціально-культурного призначення (об’єкти освіти). Також, об’єкти соціально-культурного призначення, що не функціонують більше 3 років / перебувають в аварійному стані, можуть бути перепрофільовані.

3. Як продати закриті заклади охорони здоров'я ?

Заборона встановлена ЗУ “Про приватизацію державного та комунального майна”. Приватизації не підлягають, зокрема, майно закладів охорони здоров'я системи екстреної медичної допомоги (абз. 2 ч. 2 ст. 4) та державні заклади охорони здоров'я, у тому числі приміщення, в яких розміщуються державні заклади охорони здоров'я (абз. 46 ч. 2 ст. 4). Також заборона встановлена реченням другим частини 12 статті 16 ЗУ “Основи законодавства України про охорону здоров'я” відповідно до яких державні та комунальні заклади охорони здоров'я не підлягають приватизації.

Водночас, ЗУ “Про приватизацію державного і комунального майна” передбачено, що до об'єктів малої приватизації належать об'єкти соціально-культурного призначення (об'єкти охорони здоров'я). Також, об'єкти соціально-культурного призначення, що не функціонують більше 3 років / перебувають в аварійному стані, можуть бути перепрофільовані. Проте, слід звернути увагу на те, що відповідно до ст. 7 ЗУ “Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності”, органу місцевого самоврядування передані заклади охорони здоров'я, то органи місцевого самоврядування зобов'язані використовувати їх за цільовим призначенням і не відчужувати в приватну власність.

4. Як продати об'єкт незавершеного будівництва ?

Законом України “Про приватизацію державного і комунального майна” встановлено, що нерухоме майно державних або комунальних підприємств (у тому числі будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та об'єкти незавершеного будівництва належить до об'єктів малої приватизації (пп. 2, 3 ч. 2 ст. 5).

Така інформація є визначальною для визначення порядку, за яким такий об'єкт буде підготовлений для приватизації, та виставлений на аукціон. У зв'язку з цим, для розуміння механізмів приватизації державного та комунального майна, варто ознайомитись з положеннями ЗУ “Про приватизацію державного та комунального майна”, який регулює за яких умов об'єкти малої приватизації можуть бути визначені та підготовлені для продажу на аукціоні.

Згідно статті 13 закону приватизація здійснюється шляхом продажу об'єктів права державної або комунальної власності на аукціоні, у тому числі: аукціоні з умовами; аукціоні без умов; аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій; аукціоні із зниженням стартової ціни.

4. Як продати об'єкт незавершеного будівництва ?

Перелік необхідних документів для нотаріального посвідчення договору купівліпродажу об'єкта незавершеного будівництва (ч.5 ст. 26):

- копія наказу Фонду державного майна України про включення об'єкта незавершеного будівництва до переліку об'єктів державної власності, що підлягають приватизації;
- копія наказу органу приватизації або рішення місцевої ради про приватизацію об'єкта;
- акт обстеження об'єкта незавершеного будівництва (опис об'єкта);
- копія затвердженого органами приватизації протоколу про проведення аукціону;
- довіреність на право представництва інтересів державних органів приватизації.

Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, набутого на підставі договору або з прилюдних торгів, подаються: відповідний договір, свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися (пункт 70 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень)

5. Продаж пам'ятки архітектури місцевого значення, яка перебуває в аварійному стані?

Відповідно до абзацу першого ч. 1 ст. 18 ЗУ “Про охорону культурної спадщини” Об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України) можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини.

Згідно з п.10 ч.2 ст. 6 ЗУ “Про охорону” до повноважень районних державних адміністрацій, виконавчого органу сільської, селищної, міської ради відповідно до їх компетенції у сфері охорони культурної спадщини належить надання висновків щодо відчуження або передачі пам'яток місцевого значення їх власниками чи уповноваженими ними органами іншим особам у володіння, користування або управління.

У органів місцевого самоврядування має бути щось на кшталт “Положення про Управління охорони культурної спадщини”, яким мають регулюватися такі питання.

Дякую за увагу!

