

## **1. Що відносимо до регуляторних актів? Що таке регуляторні акти, процедура розроблення та прийняття регуляторних актів?**

Відповідно до визначення терміну «регуляторний акт», встановленого в статті 1 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», регуляторний акт – це прийнятий уповноваженим регуляторним органом нормативно-правовий акт, який або окремі положення якого спрямовані на правове регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання.

З огляду на це визначення, у процедурі оренди комунального майна регуляторними актами є примірний договір оренди комунального майна, методика розрахунку орендної плати щодо комунального майна, порядок розподілу орендної плати для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем, особливості передачі в оренду комунального майна тощо.

У процедурі приватизації комунального майна регуляторним актом є наприклад порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень.

Регуляторна процедура здійснюється відповідно до положень таких актів законодавства: ЗУ «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні», ЗУ «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування державної служби та місцевого самоврядування у період дії воєнного стану», Методика проведення аналізу впливу регуляторного акта, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308.

Роз'яснення щодо регуляторної процедури під час воєнного стану містяться на цих посиланнях: [https://www.drs.gov.ua/regulatory\\_policy/rozyasnennya-shhodo-osoblyvostej-pidgotovky-proektiv-regulyatornyh-aktiv-organamy-mistsevogo-samovryaduvannya-vijskovo-tsivilnyy-administratsiyamy-ta-vijskovy-administratsiyamy-takozh-yih-posado/](https://www.drs.gov.ua/regulatory_policy/rozyasnennya-shhodo-osoblyvostej-pidgotovky-proektiv-regulyatornyh-aktiv-organamy-mistsevogo-samovryaduvannya-vijskovo-tsivilnyy-administratsiyamy-ta-vijskovy-administratsiyamy-takozh-yih-posado/), <https://oda.te.gov.ua/news/rozyasnennya-shhodo-proceduri-prijnyattya-regulyatornih-aktiv-organami-miscevogo-samovryaduvannya-pid-chas-diyi-voyennogo-stanu>.

## **2. Як можна перевірити чи фізичні та юридичні особи чи зареєстровані в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмивання доходів?**

Перелік держав (юрисдикцій), що не виконують чи неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення формується відповідно до [порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2020 р. № 677](#).

Листами Мінфіну від 07.11.2020 № 26040-06-5/34129, від 18.11.2022 № 26120-03-5/27265 було погоджено перелік таких держав, до якого увійшли Кореїська Народно-Демократична Республіка Ісламська Республіка Іран, Республіка Союзу М'янма.

## **3. Процедура списання майна територіальних громад (старі холодильники, телевізори лічильні машинки, бабінні магнітофони і т.д.).**

Постановою Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2007 р. N 1314 затверджено порядок списання об'єктів державної власності. Водночас, ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» дозволяє кожній місцевій раді на свій розсуд визначити, яким чином має проходити процедура списання комунального майна цієї місцевої ради.

Прикладом такого рішення місцевої ради є Положення про порядок списання майна, що є комунальною власністю територіальної громади м.Нетішина, затверджене рішенням Нетішинської міської ради від 27.10.2017 № 34/1865. Вказане рішення є у додатку 1.

#### **4. Процедура зміни цільового призначення будівель освіти, культури, охорони здоров'я, які тривалий час не використовувались за своїм цільовим призначенням, а самі закладі ліквідовані.**

Відповідно до ч. 4 ст. 15 ЗУ «Про приватизацію державного та комунального майна» об'єкти соціально-культурного призначення, що не функціонують більше трьох років або перебувають в аварійному стані, можуть бути репродуковані, крім закладів фізичної культури і спорту, баз олімпійської та паралімпійської підготовки, фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд, лікувальних (лікувально-фізкультурних) і лікувально-профілактичних закладів.

Також, ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» надає місцевим радам право управляти майном комунальної власності.

Водночас, ч. 1 ст. 61 ЗУ «Про повну загальну середню освіту» встановлено, що майно, у тому числі земельні ділянки, ліквідованих комунальних закладів загальної середньої освіти або тих, діяльність яких зупинена, відповідно до рішення засновника може бути використане для забезпечення здобуття освіти, надання послуг у сферах соціального захисту, культури, спорту та охорони здоров'я, у тому числі на засадах державно-приватного партнерства. У разі неможливості використання майна ліквідованих комунальних закладів загальної середньої освіти у сільській місцевості на цілі, зазначені в абзаці першому цієї частини, відповідна місцева рада після громадського обговорення може прийняти обґрунтоване рішення про використання такого майна (крім майна санаторних шкіл та спеціальних закладів загальної середньої освіти) для інших потреб суспільного життя, у тому числі шляхом передачі в оренду.

У свою чергу частина 4 ст. 80 ЗУ «Про освіту» встановлює, 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.

Також, статтею 7 ЗУ «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» встановлено, що якщо органу місцевого самоврядування передані заклади культури (крім кінотеатрів), фізичної культури та спорту, охорони здоров'я (крім санаторіїв, профілакторіїв, будинків відпочинку та аптек), соціального забезпечення, дитячі оздоровчі табори, то органи місцевого самоврядування зобов'язані використовувати їх за цільовим призначенням і не відчужувати в приватну власність. Отже, якщо навчальні заклади або заклади охорони здоров'я раніше були передані з державної власності у комунальну, то їх репродукування неможливе.

З огляду на наведене, законодавством передбачені положення, які по-різному регулюють це питання. Деякі положення в певній мірі дозволяють перепрофілювання ліквідованих закладів середньої освіти у сільській місцевості. Також, законодавство про приватизацію дозволяє перепрофілювати об'єкти соціально-культурного призначення, що не функціонують більше трьох років або перебувають в аварійному стані. Проте, деякі положення законодавства навпаки забороняють використовувати майно закладів освіти не за освітнім призначенням. Тому, імплементація цих норм має здійснюватися з урахуванням особливостей кожного конкретного випадку використання майна закладу освіт, а також з урахуванням судової практики та практики, сформованої органами місцевого самоврядування. Зокрема, є деякі рішення рад за цими посиланнями, які передбачають таке перепрофілювання: <https://kiptivska-gromada.gov.ua/docs/71933/>, <https://viitivtsi-gromada.gov.ua/docs/1088555/>, <https://sosnitsa-rada.gov.ua/documents/cljmwzopr10210878frq3k9tm>, <https://mykolaiivka.otg.dp.gov.ua/rishennya-gromadi/pro-zminu-tsilovoho-pryznachennia-budivel>, <https://nemyriv-mrada.gov.ua/docs/103441/>.

**5. Чи має право начальник військової адміністрації давати розпорядження про відчуження майна, якщо йому надано повноваження селищного голови та виконкому?**

Відповідно до п.12 ч. 2 ст. 15 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» Військові адміністрації населених пунктів на відповідній території здійснюють повноваження із здійснення управління майном, яке перебуває у комунальній власності відповідної територіальної громади **(крім вирішення питань відчуження, у тому числі і шляхом приватизації комунального майна та надання комунального майна в оренду на строк понад один рік).**

Тому, законодавство не дає військовій адміністрації повноважень продавати комунальне майно, у тому числі і шляхом приватизації.

Якщо ж військовій адміністрації надано повноваження селищного голови та виконкому, то військова адміністрація може виконувати повноваження, які надані цим особами.

Також у п. 30 ч. 1 ст. 26 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» вказано, що виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються такі питання, як прийняття рішень щодо відчуження відповідно до закону комунального майна; затвердження місцевих програм приватизації, а також переліку об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації; визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів права комунальної власності. Тому, законом не надано селищному голові та виконкому повноваження відчужувати комунальне майно.

**6. Як продати закриті заклади освіти?**

Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» передбачено, що до об'єктів малої приватизації належать об'єкти соціально-культурного призначення, якими є об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, мистецтва і преси, телебачення, радіомовлення, видавничої справи; санаторно-курортні заклади, будинки і табори відпочинку, профілакторії; інші об'єкти, призначені для задоволення соціальних та культурних потреб громадян незалежно від вартості майна.

У свою чергу, частина 4 ст. 80 ЗУ «Про освіту» встановлює, 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. Крім того, ця стаття була прийнята пізніше за норму закону про приватизацію.

Таким чином, вбачається, що станом на сьогодні майно закладів освіти не підлягає приватизації.

## **7. Як продати житлові об'єкти?**

Правовідносини у сфері продажу та користування житловими об'єктами регулюються Житловим кодексом України та ЗУ "Про приватизацію державного житлового фонду".

Відповідно до статті 1 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.

Водночас, частиною 2 статтею 3 ЗУ "Про приватизацію державного і комунального" передбачено, що дія цього закону не поширюється на приватизацію об'єктів державного житлового фонду, у тому числі гуртожитків.

Із вказаних вище положень вбачається, що приватизація житлових об'єктів місцевих рад має здійснюватися відповідно до закону "Про приватизацію державного житлового фонду" **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).

Проте, сформувалася практика, відповідно до якої місцеві ради керуючись ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» тлумачить положення законодавства таким чином, що житлові будинки можливо продавати у процедурі приватизації державного та комунального майна шляхом аукціону, а не за житловими чеками. Такими прикладами є <https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-06-07-000056-2/>, <https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-07-16-000050-2/>, <https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2020-09-13-000014-3/>. Приклади прийнятих місцевими радами рішень знаходяться у додатку 2 та додатку 3.

З огляду на вказане, можливість продажу житлового майна має визначатися з огляду на особливості конкретного житлового об'єкту, зокрема, орган місцевого самоврядування має проаналізувати статус житлового будинку і визначити чи вважається той чи інший житловий будинок майном, яке входить до державного житлового фонду.

- 8. Підкажіть, хто є орендодавцем (більше 400 кв.м.), коли будівля передана в оперативне управління комунальному підприємству "Центру надання первинної медикосанітарної допомоги", в договорі про оперативне управління прописано, що орендна плата 50/50 (50% - власнику будівлі; 50% балансоутримувачу (ЦПМСД).**

Якщо у цій будівлі КП "Центру надання первинної медикосанітарної допомоги" має намір передати в оренду приміщення до 400 кв.м. загалом, то КП може бути орендодавцем. Якщо потрібно передати в оренду приміщення площею більше 400 кв.м., то орендодавцем є орган (виконавчий орган), якому місцева рада доручила бути орендодавцем. Якщо місцева рада не делегувала таке повноваження, то вона є орендодавцем.

**9. У комунальному закладі лікарні планового лікування надано в оренду частинка коридорі під продуктивний кіоск, дана лікарня свого харчування не має, чи має право лікарня надавати в оренду частину приміщення для розміщення такого кіоску чи є обмеження?**

П. 29 Порядку передачі майна в оренду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483, встановлює, що майно закладів охорони здоров'я може використовуватися лише для розміщення відповідних закладів або лише із збереженням профілю діяльності за конкретним цільовим призначенням, встановленим рішенням відповідного представницького органу місцевого самоврядування, крім випадків, що передбачають використання частини такого майна з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо такими закладами, пов'язаних із забезпеченням чи обслуговуванням діяльності таких закладів, їх працівників та відвідувачів. Продуктивний кіоск може теоретично визначатися послугами, які не можуть бути забезпечені безпосередньо закладом охорони здоров'я. Проти, оскільки перелік таких послуг не визначений, то є вірогідність оскарження такої передачі в оренду.

**10. Чи можна звільнити ФОП (жінка) від орендної плати, якщо міська рада не приймала загальних рішень щодо звільнення від орендної плати?**

Ні, оскільки пунктом 129-1 Порядку передачі майна в оренду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483, передбачено, що якщо у зв'язку із змінами у соціально-економічному становищі в країні або в окремих її регіонах внаслідок економічної кризи, стихійного лиха, запровадження карантинних обмежень або інших подій, які можуть негативно вплинути на здатність орендарів продовжувати сплачувати орендну плату за укладеними договорами оренди, Кабінет Міністрів України або представницький орган місцевого самоврядування ухвалили рішення про надання орендних знижок, звільнень від сплати орендної плати за договорами оренди певного майна або за договорами оренди майна, яке використовується за певними цільовими призначеннями, визначеними у такому рішенні, то підставою для застосування таких звільнень або знижок є наказ орендодавця, прийнятий на підставі звернення орендаря, на якого вони поширюються, крім випадків, коли у рішенні Кабінету Міністрів України або представницького органу місцевого самоврядування зазначається про те, що знижки або звільнення застосовуються без окремого рішення орендодавця.

Тобто для застосування звільнення ФОП від орендної плати має бути рішення представницького органу місцевого самоврядування.