

1. Чи має право голова військової адміністрації, який має повноваження голови, рада, виконавчого комітету селищної ради, відчужувати (списувати, продавати через аукціон) майно комунальної власності? Повноваження начальника військової адміністрації щодо управління комунальним майном в період воєнного стану

У випадку утворення ВАНП та прийняття ВРУ рішення про те, що начальник ВАНП здійснює повноваження сільської, селищної, міської ради, її виконавчого комітету, сільського, селищного, міського голови в порядку, передбаченому ч. 2 ст. 10 Закону № 389, начальник ВАНП від імені та в інтересах ТГ має право приймати рішення про передачу комунального майна в оренду без будь-яких обмежень з урахуванням вимог законодавства.

2. Згідно п.169 порядку передачі в оренду державного та комунального майна орендар має право за письмовою згодою орендодавця передати в суборенду орендоване ним майно. Що являється письмовою згодою - рішення сесії?

Нажаль це питання достатньо не розкрито Порядком. Письмову згоду надає орендодавець. Однак фактично це лист адресований потенційному переможцю аукціону, тобто без адресата. Наприклад, Фонд прикріплював до документів лист, підписаний уповноваженою особою, про те, що орендар має право на передачу майна в суборенду. Фактично такий нікому не надсилається і просто є частиною справи щодо передачі майна в оренду.

При цьому не варто забувати, що відповідне право на передачу майна має бути відображене в проекті договору та безпосередньо в умовах оренди на Прозорро.

3. Яка процедура передачі комунального майна в оренду та який необхідний перелік документів?

Відповідно до ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»

4. як визначити вартість для оренди (торгів) будівлі, якщо балансова вартість складає 0 грн

**Єдиної відповіді не це питання немає. Тут впливає низка чинників:**

- якщо потенційний орендар – бюджетна установа і розмір орендної плати не залежить від вартості майна (напр. 1 грн) то постанова КМУ № 634 дозволяє таку оцінку не робити;

- якщо потенційний орендар також бюджетна установа, але до неї застосовується певна ставка, тоді якась вартість майна має бути, оскільки при множенні на «0» ми отримуємо «0»;

- якщо об'єкт передається в оренду на аукціоні, то постанова КМУ № 634 дозволяє не проводити оцінку, а стартову оренду плату встановлювати із розрахунку 1 грн/кв.м.

Зрештою, ніщо не забороняє власнику замовити незалежну оцінку. Цим багато хто користується і це не буде викликати запитань у правоохоронних органів.

**Стартова ціна об'єкта приватизації** встановлюється на рівні його балансової вартості, а якщо балансова вартість об'єкта приватизація дорівнює нулю або відсутня, визначення стартової ціни об'єкта приватизації здійснюється за такими правилами:

- щодо окремих складових об'єктів приватизації — стартова ціна встановлюється аукціонною комісією на рівні балансової вартості решти складових об'єкта (активів об'єкта) приватизації;

- щодо об'єктів, які мають на дату визначення аукціонною комісією стартової ціни об'єкта приватизації дійсний висновок про вартість об'єкта, — стартова встановлюється аукціонною комісією на рівні вартості, визначеної таким висновком;
- щодо об'єкта (усіх активів об'єкта) приватизації (у разі відсутності висновку про вартість об'єкта) — стартова ціна встановлюється аукціонною комісією в розмірі 1 гривня; щодо акцій (частки) — стартова ціна встановлюється в розмірі, який є більшим: на рівні номінальної вартості пакета акцій (часток); на рівні балансової вартості майна суб'єкта господарювання, пропорційно до розміру пакета акцій (частки) у статутному капіталі, який є об'єктом приватизації.

## 5. Порядок включення закладів охорони здоров'я до переліку орендарів, що можуть орендувати майно за 1 грн

Стаття 15 Закону про оренду прямо не дозволяє закладам охорони здоров'я отримувати майно в оренду без аукціону. Якщо заклад охорони здоров'я створений у формі установи або організації, то потенційно може відповідати вимогам абзацу другої частини першої статті 15. Нажаль, КНП на сьогодні не відповідають вимогам статті 15 Закону про оренду.

На цей рахунок було декілька законопроектів, які, на жаль, ВРУ не прийняла. Для реалізації цієї ідеї необхідно працювати з народними депутатами і доводити їм важливість таких змін.

Якщо закладам охорони здоров'я нададуть право оренди без аукціону, тоді з'явиться можливість встановити орендну плату 1 грн через зміни до відповідної Методики.

## 6. Оформлення гідроспоруд

Відповідно до частини другої статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) не можуть бути об'єктами оренди гідротехнічні споруди крім:

- гідротехнічних споруд, що передаються в оренду у порядку, визначеному частиною першою статті 15 цього Закону, орендарю земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом;
- гідротехнічних споруд, які можуть бути передані в оренду відповідно до законів України «Про морські порти», «Про внутрішній водний транспорт»;
- гідротехнічних споруд рибогосподарських технологічних водойм та гідротехнічних споруд для цілей аквакультури.

Відповідно до частини шостої статті 2 Закону галузеві особливості оренди державного та комунального майна можуть встановлюватися виключно законами.

Законом України від 21.03.2023 № 2989-IX (далі – Закон № 2989) доповнено перелік осіб, які мають право на отримання державного майна без проведення аукціону орендарями земельних ділянок в комплексі з розташованими на них водними об'єктами – щодо оренди гідротехнічних споруд, які можуть бути передані в оренду.

Крім того, Законом № 2989 доповнено Закон України «Про аквакультуру» статтями 141 та 142, якими встановлено особливості надання у користування на умовах оренди

гідротехнічних споруд для цілей аквакультури та рибогосподарської технологічної водойми відповідно.

Відповідно до положень статей 141 та 142 Закону України «Про аквакультуру» Фонд не виступає орендодавцем гідротехнічних споруд, що передаються в оренду у порядку, визначеному частиною першою статті 15 цього Закону, орендарю земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом.

Водночас, Фонд продовжує виступати орендодавцем гідротехнічних споруд, які можуть бути передані в оренду відповідно до законів України «Про морські порти», «Про внутрішній водний транспорт».

Відповідно до статті 23 Закону України «Про морські порти» гідротехнічні споруди не підлягають передачі в оренду, оскільки є стратегічними об'єктами портової інфраструктури. Виключення становлять причали, пірси, берегоукріплювальні, берегозахисні споруди та інші види причальних споруд.

Частиною четвертою статті 19 Закону України «Про внутрішній водний транспорт» встановлено, що причальні споруди державної форми власності можуть бути об'єктами оренди відповідно до закону. Обов'язковою умовою договору оренди причальних споруд державної форми власності є використання їх орендарем за призначенням.

Отже, передача в оренду гідротехнічних споруд, які можуть бути передані в оренду відповідно до законів України «Про морські порти», «Про внутрішній водний транспорт» здійснюється відповідно до Закону.

Щодо передачі Фондом в оренду гідротехнічних споруд рибогосподарських технологічних водойм та гідротехнічних споруд для цілей аквакультури повідомляємо наступне.

Відповідно до частини першої статті 1 Закону України «Про аквакультуру» гідротехнічними спорудами для цілей аквакультури – є об'єкти нерухомого майна державної власності, що є інженерними спорудами, які призначені для управління водними ресурсами, а також для запобігання шкідливій дії вод та розташовані на водних об'єктах, наданих у користування на умовах оренди для цілей аквакультури.

Отже, гідротехнічні споруди для цілей аквакультури за визначенням набувають свої ознаки у разі розташування на водному об'єкті, наданому у користування на умовах оренди для цілей аквакультури, тому передаються в оренду виключно без проведення аукціону орендарям земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом відповідно до статті 141 Закону України «Про аквакультуру».

Водночас, гідротехнічні споруди рибогосподарських технологічних водойм – це об'єкти нерухомого майна державної власності, що є інженерними спорудами, які призначені для управління водними ресурсами, а також для запобігання шкідливій дії вод та можуть бути передані Фондом в оренду шляхом проведення аукціону.

**7. міською радою надаються в оренду за 1 гривню на рік нерухомі об'єкти комунальної власності бюджетним установам та комунальним підприємствам,**

засновником яких є міська рада. Як розпоряджатися цим майном, діючи в рамках діючого Закону про оренду?

Ніяк! Якщо майно передане в оренду – воно перебуває у виключному користуванні орендаря. Передача майна в оренду і є одним із способів розпорядження майном.

8. Відсутність на законодавчому рівні порядків списання майна комунальної власності. Неодноразово планувалося прийняття такого порядку для громади. Проте, під час отримання пропозицій щодо удосконалення проекту регуляторного акту – проекту рішення міської ради «Про затвердження Положення про порядок списання майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Первомайський», Державною регуляторною службою України зазначалося про відсутність правових підстав для його прийняття, а саме, не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування щодо прийняття ними будь – яких Положень про порядок списання майна, що є комунальною власністю територіальної громади.

9. **низька вартість орендної плати за об'єкти, що здаються в оренду;** - відсутність відповідей від нотаріусів на Запити щодо спадкоємців у справах про відумерлу спадщину; - тривала затримка з проведенням платежів за виготовлення технічної документації або оцінки майна, які можуть залишатися у Державному казначейській службі протягом тривалого часу. Це все призводить до недостатнього поновлення місцевих бюджетів, неефективного використання майна та зниження інтересу до оптимізації управлінських процесів у цій сфері.

Низька орендна плата глобально – не проблема орендного законодавства. Основний чинник – низька конкуренція (якщо мова йде про результати аукціонів).

Якщо мова йде про договори, укладені без аукціону, то ОМС може впливати на це через Методику розрахунку орендної плати.

Крім того, власник майна не обмежений у проведенні оцінки або переоцінки майна з метою приведення її до справедливої вартості.

Окремо зазначу, що Фондом буде ініційовано внесення змін до Закону про оренду стосовно зміни підходів до оцінки майна. З проектом можна буде ознайомитись на сайті Фонду в розділі «Регуляторна діяльність» - «Повідомлення про оприлюднення»

## 10. Взяття на облік безхазяйного майна

Органи місцевого самоврядування та бюджетні установи нерідко зіштовхуються із виявленими активами, власники яких невідомі. Відповідно до ч.1 ст. 335 Цивільного кодексу України безхазяйною є річ, яка не має власника або власник якої невідомий. Поняття «не має власника» та «власник невідомий» означає відсутність особи, яка б могла оскаржити право власності на нерухоме майно. Для більш ефективного управління безхазяйним майном в громаді варто розробити та затвердити Порядок виявлення, взяття на облік, збереження та використання безхазяйного майна.

Виявивши та ідентифікувавши безхазяйне майно, ОМС має виконати ряд заходів за наступним алгоритмом:

- ✓ Забезпечення ОМС дій щодо передачі зазначеного майна у комунальну власність (до яких входить проведення технічної інвентаризації, взяття безхазяйної речі на облік, повідомлення, звернення до суду тощо). Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, вона може бути передана за рішенням суду у комунальну власність.

- ✓ Реєстрація речових прав на нерухоме майно радою. Після винесення рішення суду, здійснюється реєстрація права власності. Відповідно до статті 16 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, від імені та в інтересах територіальних громад права суб'єкта комунальної власності здійснюють відповідні ради.
- ✓ Оцінка вартості майна: відповідно до п.8 розд. II НПСБОДС 121 «Основні засоби», у разі якщо відсутня достовірна інформація щодо первісної вартості основних засобів, первісна вартість визначається на рівні справедливої вартості на дату отримання. Оцінка безхазяйного майна проводиться суб'єктом оціночної діяльності відповідно до Закону України від 12.07.2001 № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», який має надати Звіт про оцінку майна.
- ✓ Облік майна: оприбуткування майна здійснюється радою за справедливою вартістю, яку надав експерт відповідно до Звіту про оцінку майна. Виявлене майно обліковується на рахунку 10 «Основні засоби» за відповідним субрахунком, одночасно зі збільшенням доходів від оприбуткування активів, раніше не врахованих у балансі, які відображаються за субрахунком 7112 «Дохід від оприбуткування активів, раніше не врахованих в балансі». Звертаємо увагу, що до первісної вартості оприбуткованого майна необхідно включити вартість послуг з проведення незалежної оцінки, а також усі інші витрати, які були безпосередньо пов'язані із оприбуткуванням цього майна (набуття права власності, розміщення оголошення, судові збори тощо). Перелік витрат, які включаються до первісної вартості основних засобів, визначено п. 5 розд. II НП(С)БО 121.
- ✓ Відображення за спецфондом. Не пізніше останнього робочого дня звітного місяця необхідно підготувати і подати до органу Казначейства Довідку про надходження у натуральній формі та внести відповідні зміни до спеціального фонду кошторису за власними надходженнями. При цьому Міністерство фінансів України у своєму листі від 01.10.2019 р. N 35120-04-3/24616 зазначило, що якщо нерухоме майно, не передбачається для реалізації, а в подальшому буде використовуватися для потреб самої установи (ради у нашому випадку) такі надходження варто відображати за ККД 25010200 «Надходження бюджетних установ від додаткової (господарської) діяльності».
- ✓ Передача майна іншій установі в оперативне управління або господарське відання. Якщо в подальшому майно не буде використовуватися для потреб розміщення органу місцевого самоврядування, то доречним є його передача в оперативне управління (іншим бюджетним установам або КНП) або у господарське відання (КП). Така передача здійснюється за рішенням відповідної ради.

## 10. Щодо списання комунального майна

Повноваження ОМС У зв'язку з відсутністю нормативно-правових актів, які регулюють питання списання об'єктів права комунальної власності (майна), органи місцевого самоврядування (далі – ОМС) повинні розробити Положення про порядок списання об'єктів права комунальної власності (майна) (далі – Положення). Звичайно, можна взяти нормативно-правові акти, що регламентують питання списання об'єктів державної власності, зокрема Порядок, затверджений постановою КМУ від 08.11.2007 № 1314, беручи до уваги вимоги інших документів, які містять норми списання майна. Відповідно до ст. 1 Закону від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон № 280), право комунальної власності – це право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через ОМС. Майно списується суб'єктом

господарювання (далі – СГ), на балансі якого воно перебуває, на підставі прийнятого ОМС рішення про надання згоди на його списання. Списання майна здійснюється з урахуванням особливостей правового режиму майна, наявності встановлених законодавчими актами обтяжень чи обмежень щодо розпорядження майном (крім випадків, коли заборонено розпоряджатися майном). Отже, розроблення і затвердження ОМС Положення є вкрай важливим для врегулювання усіх питань списання майна.

### **11. Якщо комунальне майно викупляється, то воно має викуплятися разом з земельною ділянкою?**

Чинне земельне та цивільне законодавство визначає імперативність, а саме «автоматичність» переходу прав на земельну ділянку при переході прав на об'єкт нерухомого майна, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який знаходить свій вияв у положеннях статті 377 Цивільного кодексу України та статті 120 Земельного кодексу України.

Так, відповідно до цих статей, до особи, яка набула право власності, на підставі вчиненого правочину або у порядку спадкування права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. У разі якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку.

Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування.

Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Виходячи з цього, логічним є наступне положення: у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти.

Отже, перехід майнових прав до іншої особи зумовлює перехід до неї і прав на ту частину земельної ділянки, на якій безпосередньо розташований

відповідний об'єкт нерухомості, та частини земельної ділянки, яка необхідна для його обслуговування (Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 грудня 2018 року у справі № 910/18560/16).

### **СПЕЦІАЛЬНІ НОРМАТИВНІ АКТИ**

**Закон № 157 Закон України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»**

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#n301>

**Постанова № 634 Постанова Кабінету міністрів України від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану»**

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text>

**Порядок передачі державного та комунального майна в оренду затверджений постановою Кабінету міністрів України від 3 червня 2020 р. N 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»**

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#Text>