

# КОММУНАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО: КОМПЕТЕНЦИИ СОБСТВЕННИКОВ, БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕЙ И АРЕНДОДАТЕЛЕЙ

*Проблема: для более эффективного использования недвижимого имущества, которое является коммунальной собственностью, органы местного самоуправления нередко передают его в аренду субъектам хозяйствования.*

*Вопросы:*

- *В чем разница между передачей имущества в хозяйственное ведение и оперативное управление?*
- *Какими локальными документами должна регулироваться передача имущества?*
- *Имеет ли право собственник переданного имущества осуществлять контроль за его использованием?*
- *Какие полномочия предоставляет действующее законодательство в таком случае балансодержателям и арендодателям?*

## Законодательное регулирование управления коммунальным имуществом

Поскольку управление коммунальным имуществом является довольно сложным процессом, следует начать именно с его законодательного регулирования.

Согласно ст. 24 Хозяйственного кодекса (далее – ХК) управление хозяйственной деятельностью в коммунальном секторе осуществляется через систему организационно-хозяйственных полномочий территориальных громад и органов местного самоуправления (далее – ОМС) относительно субъектов хозяйствования (далее – СХ), которые относятся к коммунальному сектору и осуществляют свою деятельность на основе права хозяйственного ведения или права оперативного управления. Итак, из этого следует, что **ответственность за результаты деятельности СХ, которые относятся к коммунальному сектору**

**экономики, несут ОМС на основаниях**, в пределах и порядке, определенных законом.

Также отношения между субъектами аренды, в частности между арендодателями, балансодержателями, уполномоченными органами управления и представительным ОМС регулируются Законом от 03.10.19 г. № 157-IX «Об аренде государственного и коммунального имущества» (далее – Закон № 157) и Порядком передачи в аренду государственного и коммунального имущества, утвержденным постановлением КМУ от 03.06.20 г. № 483 (далее – Порядок № 483).

## Хозяйственное ведение или оперативное управление?

В качестве основы деятельности СХ коммунального сектора в ст. 24 ХК предусмотрено право хозяйственного ведения (оперативного управления).

**Право хозяйственного ведения** является вещным правом субъекта предпринимательства, ко-

торый владеет, пользуется и распоряжается имуществом, закрепленным за ним собственником (уполномоченным им органом), с ограничением правомочности распоряжения относительно отдельных видов имущества с согласия собственника в случаях, предусмотренных ХК и другими законами (ч. 1 ст. 136 ХК).

**Право оперативного управления** – это вещное право СХ, который владеет, пользуется и распоряжается имуществом, закрепленным за ним для осуществления некоммерческой хозяйственной деятельности (ч. 1 ст. 137 ХК). Напомним, что ст. 55 ХК определяет **субъектами хозяйствования** среди прочих и государственные, коммунальные и другие предприятия, созданные согласно ХК, которые осуществляют хозяйственность и зарегистрированы в установленном законом порядке.

Как усматривается из вышеприведенного, разница между передачей имущества в хозяйственное ведение и в оперативное управление состоит в первую очередь в том, кто получает такое имущество: субъект предпринимательства (коммерческая структура) или СХ, осуществляющий некоммерческую деятельность. Поэтому на практике и согласно законодательству коммунальные предприятия получают имущество от ОМС в хозяйственное ведение, а бюджетные учреждения – на праве оперативного управления. А основанием для передачи коммунального имущества является решение сессии соответствующего совета о закреплении на праве оперативного управления/хозяйственного ведения этого имущества.

### Балансодержатели и арендодатели коммунального имущества – это...

**Балансодержателями коммунального имущества** являются учреждения, организации или предприятия, которые на праве хозяйственного ведения или оперативного управления получили здания и сооружения, их части, а также движимое имущество, и учитывают его на балансе. Бюджетные учреждения являются балансодержателями коммунального имущества, которое получено ими в оперативное управление, с соответствующими вещными правами, определенными собственником такого имущества (или уполномоченным им субъектом управления) на основании решения сессии соответствующего совета.

Как определено в п. 12 ст. 1 Закона № 157, **арендодателями являются** юрлица, которые на основании договора аренды передают имущество в пользование за плату на определенный срок. Согласно п. 2 ст. 4 этого Закона арендодателями коммунального имущества являются:

1) органы, уполномоченные представительными ОМС. К ним относятся соответствующие советы,



інші статті Олександра Козки  
можна переглянути тут



исполнительные комитеты, структурные подразделения соответствующих советов;

2) балансодержатели относительно:

- недвижимого имущества, общая площадь которого не превышает 400 м<sup>2</sup> на одного балансодержателя, если меньший размер площади не установлен решением представительного ОМС – относительно объектов коммунальной собственности или отраслевыми особенностями аренды имущества;
- недвижимого имущества для организации и проведения научно-практических, культурных, художественных, общественных, общественных и политических мероприятий – на срок, не превышающий пяти календарных дней на протяжении шести месяцев, а также относительно имущества, которое передается субъектам избирательного процесса для проведения публичных мероприятий (собраний, дебатов, дискуссий) во время и на период избирательной кампании;
- недвижимого имущества для организации и проведения научно-практических, культурных, художественных, общественных, гражданских и политических мероприятий – на срок, не превышающий 30 календарных дней на протяжении одного года относительно каждого арендатора, если балансодержателем является коммунальное предприятие, учреждение, организация, которая осуществляет деятельность по организации конгрессов и торговых выставок;
- другого отдельного индивидуально определенного имущества.



**При каких условиях балансодержатели могут передавать помещение самостоятельно в аренду?**

В этом контексте следует вспомнить письма Фонда госимущества от 22.06.20 г. № 10-16-12208 и от 25.06.20 г. № 10-16-12642, в которых разъясняется вопрос ограничения площади помещений, которые балансодержатели имеют право предоставлять в аренду самостоятельно. Главные тезисы этих разъяснений следующие:

1) предприятия, учреждения и организации как балансодержатели госимущества имеют право выступать арендодателями недвижимого имущества, если общая площадь имущества не превышает 400 м<sup>2</sup> на одно предприятие, учреждение, организацию. И не имеет значения, какое количество помещений балансодержатель передает в аренду, и их изолированность.

2) если балансодержатель до 01.02.20 г. (вступления в силу Закона № 157) был арендодателем по договорам аренды государственного недвижимого имущества, совокупный размер которого составлял, например, 190 м<sup>2</sup>, то после 01.02.20 г. он может самостоятельно передать в аренду дополнительно не более чем 210 м<sup>2</sup>. Это право он может реализовать путем заключения как одного договора аренды, так и нескольких договоров. Однако суммарная площадь недвижимого имущества по всем заключенным договорам аренды не может составлять более чем 400 м<sup>2</sup>.

**Кто может быть арендатором коммунального имущества?**

Арендаторами коммунального имущества соглас-

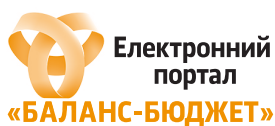
но п. 3 ст. 4 Закона № 157 могут быть физические и юридические лица, в том числе и физические и юридические лица иностранных государств, международные организации и лица без гражданства.

**Полномочия балансодержателей и арендодателей относительно передачи в аренду коммунального имущества**

Законом № 157 и Порядком № 483 определены права, обязанности и полномочия таких субъектов арендных правоотношений, как балансодержатель и арендодатель. Покажем их в таблице.

Компетенции субъектов арендного правоотношения	
Балансодержатель 1	Арендодатель 2
Является инициатором передачи коммунального имущества в аренду	Получает от потенциальных арендаторов заявления о включении коммунального имущества в Перечень соответствующего типа
Принимает решение о намерении передачи коммунального имущества в аренду или об отказе во включении его в соответствующий Перечень в случае наличия одного из оснований, предусмотренных Законом № 157*	Принимает решение о включении объекта в Перечень соответствующего типа или решение об отказе во включении объекта в Перечень соответствующего типа по основаниям, предусмотренным Законом № 157
Согласовывает с уполномоченным органом управления решения о целесообразности передачи коммунального имущества в аренду	Обнародует в электронной системе объявления о передаче имущества в аренду на аукционе
Вносит информацию о потенциальном объекте аренды в электронную торговую систему и включает объект в один из Перечней (если балансодержатель может выступать арендодателем соответствующего имущества и если включение объекта в Перечень соответствующего типа не требует принятия решения другим органом)	Заключает договор с оператором электронной площадки на проведение аукциона
Направляет информацию о потенциальном объекте аренды арендодателю для ее внесения в электронную систему	Утверждает протокол аукциона
Осуществляет переоценку потенциального объекта аренды в случаях, предусмотренных Законом № 157	Принимает решение о продлении договора аренды в случаях, определенных Законом № 157
Принимает решение о предоставлении согласия на осуществление ремонта за средства арендатора или решение об отказе в предоставлении согласия на осуществление ремонта	Осуществляет контроль за выполнением условий договоров аренды недвижимого и движимого имущества, переданного в аренду
Осуществляет контроль за использованием недвижимого и движимого имущества, предоставленного в аренду	

\* Согласно Закону № 157 есть два перечня:  
 – Перечень первого типа – перечень объектов, относительно которых принято решение о передаче в аренду на аукционе;  
 – Перечень второго типа – перечень объектов, относительно которых принято решение о передаче в аренду без проведения аукциона.



Электронный портал  
«БАЛАНС-БЮДЖЕТ»

Більше статей за темою  
див. за допомогою QR-коду:



Приведенный выше перечень компетенций балансодержателей и арендодателей не является полным, однако уже из него видно, что балансодержатели и арендодатели имеют ряд прав, обязанностей и полномочий.

### **Какими локальными документами должна регулироваться передача имущества?**

ОМС должны разработать и утвердить соответствующие Положения о порядке передачи и закрепления имущества коммунальной собственности за предприятиями, учреждениями, организациями на правах хозяйственного ведения или оперативного управления и типовые договоры. Этими документами должны быть определены процедуры передачи и закрепления коммунального имущества соответствующей территориальной громады, которые регламентируют условия его передачи и возврата, права и обязанности собственника (уполномоченного им органа) и пользователя (предприятия, учреждения, организации).

Соответствующий Порядок выполнения контрольных функций в сфере аренды коммунального имущества утверждается представительными ОМС. Если представительным ОМС не был утвержден соответствующий Порядок, применяется порядок выполнения контрольных функций в сфере аренды государственного имущества.

### **Имеет ли право собственник переданного имущества осуществлять контроль за его использованием?**

Использование коммунального имущества, переданного в аренду, и выполнение условий заключенных договоров аренды согласно ст. 26 Закона № 157 требуют надлежащего контроля. В частности, контроль за выполнением условий договоров аренды единых имущественных комплексов возлагается на арендодателей с привлечением уполномоченных органов управления, а договоров аренды недвижимого и движимого имущества – на арендодателей имущества. Контроль за использованием недвижимого и движимого имущества возлагается на балансодержателей. Поэтому арендаторы по требованию арендодателей обязаны обеспечить доступ на объект аренды.

СХ получает коммунальное имущество для осуществления своей деятельности безвозмездно. Однако собственник такого имущества имеет право осуществлять контроль за его использованием и сохранением. Так, согласно ч. 2 ст. 137 ХК собственник имущества, закрепленного на праве оперативного управления за СХ, осуществляет контроль за использованием и сохранением переданного в оперативное управление имущества непосредственно или через уполномоченный им орган и имеет право изымать у СХ излишнее имущество, а также имущество, которое не используется, и имущество, которое используется арендатором не по назначению.