

КОМУНАЛЬНЕ МАЙНО: КОМПЕТЕНЦІЇ ВЛАСНИКІВ, БАЛАНСОУТРИМУВАЧІВ ТА ОРЕНДОДАВЦІВ

Проблема: для більш ефективного використання нерухомого майна, яке є комунальною власністю, органи місцевого самоврядування нерідко передають його в оренду суб'єктам господарювання.

Запитання:

- *У чому різниця між переданням майна в господарське відання та оперативне управління?*
- *Якими локальними документами має регулюватися передання майна?*
- *Чи має право власник переданого майна здійснювати контроль за його використанням?*
- *Які повноваження надає чинне законодавство в такому разі балансоутримувачам та орендодавцям?*

Законодавче регулювання управління комунальним майном

Оскільки управління комунальним майном є доволі складним процесом, варто розпочати саме з його законодавчого регулювання.

Згідно зі ст. 24 Господарського кодексу (далі – ГК) управління господарською діяльністю в комунальному секторі здійснюється через систему організаційно-господарських повноважень територіальних громад та органів місцевого самоврядування (далі – ОМС) щодо суб'єктів господарювання (далі – СГ), які належать до комунального сектору і здійснюють свою діяльність на основі права господарського відання або права оперативного управління. Отже, із цього випливає, що **відповідальність за результати діяльності СГ, що належать до комунального сектору економіки, несуть ОМС на підставах, у межах і порядку, визначених законом.**

Також відносини між суб'єктами оренди, зокрема між орендодавцями, балансоутримувачами, уповноваженими органами управління та представницьким ОМС регулюються Законом від 03.10.19 р. № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157) та Порядком передання в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою КМУ від 03.06.20 р. № 483 (далі – Порядок № 483).

Господарське відання чи оперативне управління?

Як основу діяльності СГ комунального сектору у ст. 24 ГК передбачено право господарського відання (оперативного управління).

Право господарського відання є речовим правом суб'єкта підприємництва, який володіє, користується та розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним

органом), з обмеженням правомочності розпорядження щодо окремих видів майна за згодою власника у випадках, передбачених ГК та іншими законами (ч. 1 ст. 136 ГК).

Право оперативного управління – це речове право СГ, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним для здійснення некомерційної господарської діяльності (ч. 1 ст. 137 ГК). Нагадаємо, що ст. 55 ГК визначає **суб'єктами господарювання** серед інших і державні, комунальні та інші підприємства, створені відповідно до ГК, які здійснюють господарську діяльність та зареєстровані в установленому законом порядку.

Як убачається з вищенаведеного, різниця між переданням майна у господарське відання та в оперативне управління полягає насамперед у тому, хто отримує таке майно: суб'єкт підприємництва (комерційна структура) чи СГ, який здійснює некомерційну діяльність. Тому на практиці і згідно із законодавством комунальні підприємства отримують майно від ОМС у господарське відання, а бюджетні установи – на праві оперативного управління. А підставою для передання комунального майна є рішення сесії відповідної ради про закріплення на праві оперативного управління/господарського відання цього майна.

Балансоутримувачі та орендодавці комунального майна – це...

Балансоутримувачами комунального майна є установи, організації або підприємства, які на праві господарського відання або оперативного управління отримали будинки і споруди, їх частини, а також рухоме майно, та обліковують його на балансі. Бюджетні установи є балансоутримувачами комунального майна, яке отримане ними в оперативне управління, з відповідними речовими правами, визначеними власником такого майна (або уповноваженим ним суб'єктом управління) на підставі рішення сесії відповідної ради.

Як визначено у п. 12 ст. 1 Закону № 157, **орендодавцями** є юрособи, які на підставі договору оренди передають майно в користування за плату на певний строк. Відповідно до п. 2 ст. 4 цього Закону орендодавцями комунального майна є:

- 1) органи, уповноважені представницькими ОМС. До них належать відповідні ради, виконавчі комітети, структурні підрозділи відповідних рад;
- 2) балансоутримувачі щодо:



**Інші статті Олександра Козки
можна переглянути тут**



- нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 м² на одного балансоутримувача, якщо менший розмір площі не встановлено рішенням представницького ОМС – щодо об'єктів комунальної власності, або галузевими особливостями оренди майна;
- нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів – на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;
- нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів – на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок;
- іншого окремого індивідуально визначеного майна.



За яких умов балансоутримувачі можуть передавати приміщення самостійно в оренду?

У цьому контексті варто згадати листи Фонду держмайна від 22.06.20 р. № 10-16-12208 та від 25.06.20 р. № 10-16-12642, у яких роз'яснюється питання обмеження площі приміщень, які балансоутримувачі мають право надавати в оренду самостійно. Головні тези цих роз'яснень такі:

- 1) підприємства, установи та організації як балансоутримувачі держмайна мають право виступати орендодавцями нерухомого майна, якщо загальна площа майна не перевищує 400 м² на одне підприємство, устанovu, організацію. І не має значення, яку кількість приміщень балансоутримувач передає в оренду, та їх ізольованість.
- 2) якщо балансоутримувач до 01.02.20 р. (набуття чинності Закону № 157) був орендодавцем

за договорами оренди державного нерухомого майна, сукупний розмір якого становив, наприклад, 190 м², то після 01.02.20 р. він може самостійно передати в оренду додатково не більш як 210 м². Це право він може реалізувати шляхом укладання як одного договору оренди, так і декількох договорів. Однак сумарна площа нерухомого майна за всіма укладеними договорами оренди не може становити більш як 400 м².

❓ Хто може бути орендарем комунального майна?

Орендарями комунального майна відповідно до п. 3 ст. 4 Закону № 157 можуть бути фізичні та

юридичні особи, у тому числі й фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

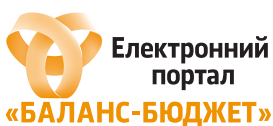
Повноваження балансоутримувачів та орендодавців щодо передання в оренду комунального майна

Законом № 157 та Порядком № 483 визначено права, обов'язки та повноваження таких суб'єктів орендних правовідносин, як балансоутримувач та орендодавець.

Покажемо їх у таблиці.

Компетенції суб'єктів орендних правовідносин	
Балансоутримувач 1	Орендодавець 2
Є ініціатором передання комунального майна в оренду	Отримує від потенційних орендарів заяви про включення комунального майна до Переліку відповідного типу
Ухвалює рішення про намір передання комунального майна в оренду або про відмову у включенні його до відповідного Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених Законом № 157*	Ухвалює рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу або рішення про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу з підстав, передбачених Законом № 157
Погоджує з уповноваженим органом управління рішення про доцільність передання комунального майна в оренду	Оприлюднює в електронній системі оголошення про передання майна в оренду на аукціоні
Уносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до електронної торгової системи та включає об'єкт до одного з Переліків (якщо балансоутримувач може виступати орендодавцем відповідного майна і якщо включення об'єкта до Переліку відповідного типу не потребує ухвалення рішення іншим органом)	Укладає договір з оператором електронного майданчика на проведення аукціону
Надсилає інформацію про потенційний об'єкт оренди орендодавцю для її внесення до електронної системи	Затверджує протокол аукціону
Здійснює переоцінку потенційного об'єкта оренди у випадках, передбачених Законом № 157	Ухвалює рішення про продовження договору оренди у випадках, визначених Законом № 157
Ухвалює рішення про надання згоди на здійснення ремонту за кошти орендаря або рішення про відмову в наданні згоди на здійснення ремонту	Здійснює контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна, переданого в оренду
Здійснює контроль за використанням нерухомого та рухомого майна наданого в оренду	

* Згідно із Законом № 157 є два переліки:
 – Перелік першого типу – перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передання в оренду на аукціоні;
 – Перелік другого типу – перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передання в оренду без проведення аукціону.



Електронний портал
«БАЛАНС-БЮДЖЕТ»

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



Наведений вище перелік компетенцій балансоутримувачів та орендодавців не є повним, однак уже з нього вбачається, що балансоутримувачі та орендодавці мають низку прав, обов'язків та повноважень.

Якими локальними документами має регулюватися передання майна?

ОМС мають розробити та затвердити відповідні Положення про порядок передання та закріплення майна комунальної власності за підприємствами, установами, організаціями на правах господарського відання або оперативного управління та типові договори. Цими документами має бути визначено процедури передання та закріплення комунального майна відповідної територіальної громади, що регламентують умови його передання і повернення, права та обов'язки власника (уповноваженого ним органу) і користувача (підприємства, установи, організації).

Відповідний Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна затверджується представницькими ОМС. Якщо представницьким ОМС не було затверджено відповідного Порядку, застосовується порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна.

Чи має право власник переданого майна здійснювати контроль за його використанням?

Використання комунального майна, переданого в оренду, та виконання умов укладених договорів оренди згідно зі ст. 26 Закону № 157 потребують належного контролю. Зокрема, контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів покладається на орендодавців із залученням уповноважених органів управління, а договорів оренди нерухомого та рухомого майна – на орендодавців майна. Контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів. Тож орендарі на вимогу орендодавців зобов'язані забезпечити доступ на об'єкт оренди.

СГ отримує комунальне майно для здійснення своєї діяльності безоплатно. Однак власник такого майна має право здійснювати контроль за його використанням та збереженням. Так, відповідно до ч. 2 ст. 137 ГК власник майна, закріпленого на праві оперативного управління за СГ, здійснює контроль за використанням і збереженням переданого в оперативне управління майна безпосередньо або через уповноважений ним орган і має право вилучати у СГ надлишкове майно, а також майно, що не використовується, та майно, що використовується орендарем не за призначенням.