



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

18.05.2023 № 6324/6365

**Про звернення Київської міської ради до Верховної Ради України щодо розгляду пропозиції до законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо узгодження законодавства у сфері оренди та приватизації державного та комунального майна»**

Відповідно до Конституції України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ», враховуючи звернення Громадської ради при виконавчому органі Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) (вих. від 20.02.2023 № 219, вх. від 20.02.2023 № 08/4632), протокол № 4/77 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності від 09.03.2023, Київська міська рада:

### ВИРІШИЛА:

1. Направити звернення Київської міської ради до Верховної Ради України щодо розгляду пропозиції до законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо узгодження законодавства у сфері оренди та приватизації державного та комунального майна» згідно з додатком до цього рішення.

2. Офіційно оприлюднити це рішення у спосіб, визначений законодавством України.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань місцевого самоврядування, регіональних та міжнародних зв'язків.

Київський міський голова



Віталій КЛИЧКО

Додаток  
до рішення Київської міської ради  
від 18.09.2013 № 6384/6385



### **ЗВЕРНЕННЯ**

**Київської міської ради до Верховної Ради України щодо розгляду пропозиції до законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо узгодження законодавства у сфері оренди та приватизації державного та комунального майна»**

Відповідно до статті 29 Закону України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон № 280/97-ВР) до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить, зокрема, підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо порядку та умов відчуження комунального майна, проєктів місцевих програм приватизації та переліку об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації; організація виконання цих програм; підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо визначення сфер господарської діяльності та переліку об'єктів, які можуть надаватися у концесію, подання раді письмових звітів про хід та результати відчуження комунального майна. Законом встановлено основні принципи користування майном, яке належить територіальній громаді. Вони полягають у такому.

Відповідно до статті 1 Закону № 280/97-ВР 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 органи місцевого самоврядування.

Згідно зі статтею 60 Закону № 280/97-ВР органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування й оренду. Крім того, при визначенні матеріальної і фінансової основи місцевого самоврядування розділом III Закону № 280/97-ВР встановлено, що доходи від відчуження об'єктів права комунальної власності зараховуються до відповідних місцевих бюджетів і



спрямовуються на фінансування заходів, передбачених бюджетами розвитку. При цьому майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню. Отже, основними принципами володіння та користування майном територіальними громадами законодавець визначив доцільність, економність, ефективність, а також непослаблення в результаті майнових операцій економічних основ місцевого самоврядування.

До виключної компетенції сільських, селищних, міських рад Закон № 280/97-ВР відносить, зокрема, прийняття виключно на пленарних засіданнях таких рад рішень щодо відчуження відповідно до закону комунального майна. У свою чергу згідно з частиною шостою статті 60 Закону № 280/97-ВР доцільність, порядок та умови відчуження об'єктів права комунальної власності визначаються відповідною радою.

Згідно зі статтею 43 Закону № 280/97-ВР виключно на пленарних засіданнях районних та обласних рад за дорученням відповідних рад вирішуються питання, зокрема, щодо продажу, передачі в оренду, концесію або під заставу об'єктів комунальної власності, які забезпечують спільні потреби територіальних громад і перебувають в управлінні районних, обласних рад.

Частиною десятою розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 280/97-ВР встановлено, що відчуження майна, переданого до комунальної власності областей і районів, а також набутого на інших законних підставах, здійснюється лише за рішенням власника або уповноваженого ним органу. Таким чином, відчуження об'єктів комунальної власності здійснюється за рішенням власника або уповноваженого ним органу відповідно до підготовлених виконавчими органами сільських, селищних, міських рад пропозицій щодо порядку та умов відчуження комунального майна, а на підставі таких пропозицій виключно на пленарних засіданнях таких рад приймаються рішення щодо відчуження відповідно до закону зазначеного майна. Таким чином, відчуження майна комунальної власності здійснюється власниками або уповноваженими ними органами відповідно до закону, в інтересах територіальної громади, з урахуванням його економічної доцільності та ефективності, що вирішується на пленарних засіданнях сільських, селищних, міських рад з урахуванням пропозицій щодо порядку та умов відчуження такого майна, підготовлених виконавчими органами відповідних рад.

Підсумовуючи наведене, зазначаємо, що питання відчуження майна територіальної громади вирішуються органами місцевого самоврядування в кожному окремому випадку (на конкретно визначений об'єкт комунальної власності) відповідно до закону.

На вебсайті<sup>1</sup> парламенту України опубліковано законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо узгодження законодавства у сфері оренди та приватизації державного та комунального майна» (реєстр. № 6102-д від 13.02.2023), який вноситься народними депутатами України – членами Комітету Верховної Ради України з питань економічного розвитку Наталухою Д. А. та іншими. Як зазначають автори поданого законопроекту, метою його є удосконалення окремих етапів передачі державного та комунального майна в оренду та приватизації такого майна, що дозволить зробити процес більш зручним та ефективним. Одним з таких етапів є відміна викупу орендарем орендованого майна, зокрема, пропонується передбачити, що викуп можливий лише за результатами аукціону за умови виконання орендарем цілої низки додаткових умов, які носять ознаки дискримінаційного характеру по відношенню до орендаря та протирічать нормі та єдиній умові Цивільного кодексу України. Слід зазначити, що автори вказують на необхідність прийняття такої норми у зв'язку з тим, що попереднє регулювання здійснення невід'ємних поліпшень не передбачало отримання згоди орендодавця та/або надання актуальних звітів про вартість об'єкта та здійснених поліпшень. Це має наслідком зловживання орендарів, які використовують фіктивні чи нерелевантні документи для викупу за мінімальною ціною об'єктів державної і комунальної власності. Як наслідок, держава та громади не отримують справедливої та ринкової ціни за своє майно.

Однак ухваленню цього рішення мають передувати ретельні розрахунки з оцінкою усіх за і проти, адже в країні триває війна і малий та середній бізнес потребують вагомого стимулу, інструментів, гарантій стабільності від держави та громад, щоб продовжувати працювати і створювати робочі місця. Варто зазначити, що напрями діяльності малого та середнього бізнесу з початком російської агресії значно змінились: першочергово зберігають або відновлюють виробництво лише ті галузі, які забезпечують базові потреби населення, – виробляють їжу, одяг чи взуття. А сфери послуг страждають через зменшення населення в містах, що спричиняє як скорочення попиту на окремі види послуг (готельний та ресторанний бізнес, салони краси, надавачі позашкільних освітніх послуг тощо), так і скорочення пропозиції висококваліфікованих спеціалістів (ІТ-сектор, експерти у сфері фінансових, дизайнерських та консалтингових послуг). Очікувано, що більшість підприємців в Україні розуміє, що, поки триває війна, повернення на довоєнний рівень є малоімовірним, як і оцінка обсягів завданої шкоди. Отже, позбавлення під час воєнного стану права орендарів комунального майна, які отримали згоду на здійснення невід'ємних поліпшень та розпочали процедуру підготовки до приватизації, щоб скористатись правом викупу такого майна, є передчасним та потребує додаткового обговорення. Слід зазначити, що категорія підприємців, які здійснюють свою діяльність у приміщеннях комунального майна, – це підприємці малого та середнього

<sup>1</sup> Електронний ресурс: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/41308>.



рівня, і дохід від такого бізнесу не є надприбутковим, однак підприємці намагаються зберегти та створювати нові робочі місця, підтримувати економіку країни під час російської агресії. Отже, критично важливо для України в умовах воєнного стану зберегти синергію бізнесу і влади, зокрема будь-якою підтримкою малого та середнього бізнесу.

Також потрібно зазначити, що законопроектом передбачається, що орендар, який здійснив поліпшення, має право на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень у розмірі, пропорційному до ціни продажу об'єкта приватизації, але не більше за вартість таких невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи. Однак компенсації додаткових витрат, які несе орендар на проведення експертиз перед проведенням поліпшень та підтвердження їх проведення, не передбачається.

З огляду на вищевикладене Київська міська рада в цілому не заперечує проти прийняття та гармонізації законів, спрямованих на дійсно інституційні позитивні зміни щодо удосконалення окремих етапів приватизації державного та комунального майна, що дозволить зробити процес більш зручним та ефективним, однак звертається з пропозицією підтримати малий та середній бізнес, який здійснює свою підприємницьку діяльність у нежитлових приміщеннях комунального майна, а саме: доповнити законопроект № 6102-д від 13.02.2023 нормами або передбачити перехідні положення, які б стосувалися об'єктів комунальної власності та мали б чинність на період дії воєнного стану, а саме: залишити можливість реалізації орендарями комунального майна раніше отриманого права (щодо якого розпочато процедуру отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень) на приватизацію приміщень шляхом викупу.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО