



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40
E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____ на № _____ від _____ 20__ р.

**Міністерство розвитку
економіки, торгівлі та
сільського господарства
України**

Щодо розгляду проекту постанови

Відповідно до листа Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 11.02.2020 № 3211-06/7985-03 представник Державної регуляторної служби України (далі – ДРС) взяв участь в обговоренні проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна» (далі – проект постанови), надісланого на адресу ДРС листом Мінекономіки від 16.01.2020 № 3211-03/2375-03.

У ході обговорення, на підставі зауважень та пропозицій заінтересованих центральних органів виконавчої влади та інших заінтересованих сторін до проекту постанови були внесені зміни, у результаті чого текст доопрацьованого проекту постанови істотно відрізняється від тексту проекту постанови, що направлявся на розгляд до ДРС листом Мінекономіки від 16.01.2020 № 3211-03/2375-03.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160-IV (далі – Закон № 1160) проекти регуляторних актів, які розробляються центральними органами виконавчої влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими органами виконавчої влади, територіальними органами центральних органів виконавчої влади, підлягають погодженню із уповноваженим органом.

Таким чином, остаточна редакція проекту постанови разом із відповідним аналізом регуляторного впливу також повинна бути погоджена у порядку, встановленому Законом № 1160.

Крім того направляємо для розгляду зауважень та пропозиції до проекту постанови, що надійшли на адресу ДРС від Департаменту комунальної власності м. Києва Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 14.02.2020 № 062/05/20-1302, про результати розгляду яких просимо інформувати заявника та ДРС.

Додаток: копія листа на 17 арк. в 1 прим.

Т. в. о. Голови

Григорій ГАЙДАК 2397609

Гайдак Григорій Васильович

Олег МІРОШНІЧЕНКО

Державна регуляторна служба України
В/Х №1102/0/20-20 від 19.02.2020





ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ м. КИЄВА

01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 10, тел. (044) 202-61-51 Call-центр (044) 15-51

E-mail: gukv@gukv.gov.ua Код ЄДРПОУ 19020407

14.01.2020 № 062/05/20 - 1302 Державна регуляторна служба України
на № _____ від _____

Про надання зауважень
та пропозицій

У Департаменті комунальної власності м. Києва розглянуто та опрацьовано проект регуляторного акта Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна», який оприлюднено на сайті Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 17 січня 2020 року.

За результатами опрацювання Департаментом комунальної власності м. Києва зазначеного регуляторного акта направляємо зауваження та пропозиції до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна» та до проекту «Порядку передачі в оренду державного та комунального майна».

Додатки: 1. Зауваження та пропозиції до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна» на 2 арк. в 1 прим.

2. Зауваження та пропозиції до проекту «Порядку передачі в оренду державного та комунального майна» на 14 арк. в 1 прим.

Директор

Андрій ГУДЗЬ

Зауваження та пропозиції
до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження
Порядку передачі в оренду державного та комунального майна» – (далі
Проект постанови)

Відповідно до пункту 7 Проекту постанови - договори оренди комунального та державного майна, укладені до набрання чинності Законом, повинні бути приведені у відповідність до умов примірного договору оренди, затвердженого, відповідно до частини першої статті 16 Закону, протягом шести місяців з дня введення в дію Закону (1 лютого 2020 року).

Виникає питання щодо необхідності такої роботи? Тільки щодо державного майна центральним апаратом ФДМУ та його регіональними відділеннями укладено 17301 договір оренди (дані з сайту ФДМУ), в місті Києві 10260 договорів оренди комунального майна, в інших регіональних центрах - не менш ніж по 1000 договорів оренди. Це безпідставне та необґрунтоване навантаження, як у витратах робочого часу так і у матеріальних витратах (вартість паперу, друк та інші витратні матеріали для виготовлення та підписання договорів в новій редакції) для державних органів та органів місцевого самоврядування.

Абзацом третім пункту 7 Проекту постанови встановлено, що внесення змін до договорів, передбачених абзацами першим та другим цього пункту Проекту постанови, в частині збільшення строку дії договору оренди не допускається.

Відповідно до частини четвертої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі Закон), Порядком передачі майна в оренду, встановлюються особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстав для внесення таких змін, зокрема щодо:

зміни площі орендованого приміщення;

зміни графіка використання приміщення, яке перебуває у погодинній оренді;

зміни строку оренди, у разі, якщо договір був укладений на строк, менший ніж мінімальний строк оренди, передбачений частиною третьою статті 9 цього Закону;

зміни цільового призначення, за яким орендар повинен використовувати об'єкт оренди, у разі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;

інших змін.

Законодавець чітко визначив межі повноважень Кабінету Міністрів України саме щодо встановлення особливостей внесення змін до умов договорів оренди та підстав для внесення таких змін. Будь яких повноважень, щодо встановлення заборон на внесення змін до умов договорів оренди, Кабінет Міністрів України не наділений. Відсутні повноваження на встановлення таких заборон і в Законі України «Про Кабінет Міністрів України». Встановлення такої заборони порушує права власників комунального майна, територіальних громад та їх представницьких органів – місцевих рад, які визначені Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

ПРОПОЗИЦІЯ: З огляду на вищезазначене, вказані абзаци пункту 7 повинні бути вилучені із проекту постанови Кабінету Міністрів України.

**Зауваження та пропозиції
до проекту «Порядку передачі в оренду державного та комунального
майна» – (далі Порядок)**

Відповідно до пункту 17 Порядку, за відсутності в потенційного орендаря інформації про орендодавця майна, в оренді якого він зацікавлений, такий орендар звертається з заявою про включення майна до Переліку відповідного типу до органу, уповноваженого представницьким органом місцевого самоврядування, органу, уповноваженого Верховною Радою Автономної Республіки Крим, або Фонду державного майна України, його регіонального відділення, представництва (інших визначених Фондом державного майна України структурних підрозділів) за місцезнаходженням відповідного майна у порядку, передбаченому пунктами 15 та 16 цього Порядку.

Якщо потенційний орендар звернувся до органу, уповноваженого представницьким органом місцевого самоврядування, або органу, уповноваженого Верховною Радою Автономної Республіки Крим, то відповідний орган протягом 3 робочих днів з дати отримання заяви:

передає її та додані до неї документи (за наявності) належному орендодавцю;
або

повідомляє потенційного орендаря про те, що це майно не є комунальною власністю або власністю Автономної Республіки Крим.

ЗАУВАЖЕННЯ: Процес перевірки може тривати більший період часу, оскільки відповідно до пункту 16 Порядку, у заяві, потенційний орендар зазначає відому йому інформацію про потенційний об'єкт оренди, яка дозволяє його ідентифікувати. Обсяг цієї інформації визначає сам потенційний орендар і її не завжди достатньо для ідентифікації об'єкта та визначення її власника.

ПРОПОЗИЦІЯ: Збільшити строк до 10 робочих днів.

Відповідно до пункту 30 Порядку не можуть бути використані за будь-яким цільовим призначенням такі об'єкти оренди:

майно закладів охорони здоров'я;

майно закладів освіти;

соціально-культурного призначення (майно закладів культури, фізичної культури і спорту);

нерухоме майно органів державної влади, Збройних Сил України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, правоохоронних органів і органів доходів і зборів;

ЗАУВАЖЕННЯ: Нерухоме майно, в якому розміщені органи місцевого самоврядування, теж неможливо використовувати за будь-яким цільовим призначенням, оскільки вказані будівлі мають певний (обмежений) режим використання.

ПРОПОЗИЦІЯ: Після слів «органів державної влади» доповнити словами «та органів місцевого самоврядування».

майно, що було закріплене на праві господарського відання за Національним банком України і передане до сфери управління інших державних органів, або у комунальну власність, або закріплене на праві господарського відання за Національним банком України, з цільовим функціональним призначенням - для зберігання запасів готівки Національного банку України та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового обігу;

майно, щодо якого відповідним представницьким органом місцевого самоврядування прийняте рішення про його використання за конкретним цільовим призначенням.

ЗАУВАЖЕННЯ: Втрачено логічний зв'язок в послідовності прийняття рішень. Необхідно спочатку прийняти рішення про використання будь-якого потенційного об'єкта оренди за конкретним цільовим призначенням, і тільки у разі неприйняття такого рішення, встановлювати будь-яке цільове призначення. Такий припис може призвести до необхідності прийняття рішення щодо використання за конкретним цільовим призначенням кожного потенційного об'єкта оренди.

ПРОПОЗИЦІЯ: Потребує ґрунтового доопрацювання розробником, з урахуванням вимог статті 5 Закону.

Обмеження по використанню майна закладів освіти, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (майно закладів культури, об'єктів спортивної інфраструктури) не поширюються на оренду будівель, споруд, окремих приміщень та їхніх частин, іншого нерухомого майна, що перебуває в аварійному стані, не використовується у діяльності таких закладів та об'єктів

протягом 3 років (для об'єктів площею менше за 500 м²) або 5 років (для об'єктів площею, рівною, або більшою за 500 м²), якщо це не погіршує соціально-побутових умов осіб, які навчаються або працюють у такому закладі або об'єкті, та крім закладів фізичної культури і спорту, баз олімпійської та паралімпійської підготовки, фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд, лікувальних (лікувально-фізкультурних) і лікувально-профілактичних закладів.

ЗАУВАЖЕННЯ: Не має жодної різниці скільки не використовується майно, закладів освіти, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (майна закладів культури, об'єктів спортивної інфраструктури) якщо воно перебуває в аварійному стані. Не можна на території лікарні, школи чи музейного комплексу розміщувати казино, ресторани, хостели, склади паливно-мастильних матеріалів та подібне.

ПРОПОЗИЦІЇ: Вищевказаний абзац Порядку вилучити.

Відповідно до пункту 46 Порядку, орган охорони культурної спадщини, в межах строку, передбаченого частиною другою статті 6 Закону, приймає рішення про надання згоди або про відмову у погодженні передачі в оренду відповідної пам'ятки та надсилає його балансоутримувачу.

ЗАУВАЖЕННЯ: В статті 6 є три строки – 3, 10 і 40 днів.

ПРОПОЗИЦІЇ: Визначити конкретний строк.

Відповідно до пункту 47 Порядку орган охорони культурної спадщини приймає рішення про надання згоди на передачу пам'ятки в оренду з такими умовами:

укладення власником пам'ятки охоронного договору (внесення змін до існуючого договору відповідно до наданих органом охорони культурної спадщини пропозицій), якщо охоронний договір щодо відповідного майна не укладено, або якщо існуючий охоронний договір потребує внесення змін, не пізніше дати оголошення аукціону або дати укладання договору оренди, якщо об'єкт підлягає передачі в оренду без проведення аукціону.

ЗАУВАЖЕННЯ: Це етап включення до Переліку, а аукціон проводиться чи укладається договір набагато пізніше. Включення об'єкту до відповідного переліку, строків оголошення аукціонів та укладання договорів чітко регламентовано по строках. Оскільки укладання охоронних договорів (внесення змін до них) є доволі довготривалою процедурою, таке формулювання у вказаному пункті буде мати наслідком: а) проведення усіх процедур передачі в оренду згідно статті 5 Закону без погодження органу охорони культурної

спадщини на передачу пам'ятки в оренду; б) порушення орендодавцями строків оголошення аукціонів та укладання договорів.

ПРОПОЗИЦІЇ: Слова «якщо охоронний договір щодо відповідного майна не укладено, або якщо існуючий охоронний договір потребує внесення змін, не пізніше дати оголошення аукціону або дати укладання договору оренди, якщо об'єкт підлягає передачі в оренду без проведення аукціону» вилучити. **Необхідне узгодження з Міністерством культури, молоді та спорту.**

Відповідно до пункту 55 Порядку додаткові умови оренди майна розробляються орендодавцем на підставі пропозицій уповноваженого органу управління.

Орендодавець здійснює аналіз пропозицій на наявність положень, що обмежують конкуренцію та призводять до дискримінації учасників. Забороняється встановлювати додаткові умови оренди майна, що містять такі положення.

ЗАУВАЖЕННЯ: За таким алгоритмом Орендодавці повинні перевіряти законність дій уповноважених органів управління, які теж є державними органами, що призводить до подвійного опрацювання документів при формуванні умов передачі об'єктів оренди.

ПРОПОЗИЦІЇ: Абзац перший доповнити другим реченням - «Забороняється встановлювати додаткові умови оренди майна, які містять такі положення, що обмежують конкуренцію та призводять до дискримінації учасників.», а абзац другий вилучити.

Можуть бути визначені такі додаткові умови оренди майна:

обмеження щодо використання майна для розміщення об'єктів, перелік яких визначений у Додатку 3 до цього Порядку у кількості не більше п'яти груп з відповідного переліку;

компенсація переможцем аукціону витрат, пов'язаних з проведенням переоцінки об'єкта оренди, вартості здійснених попереднім орендарем невід'ємних поліпшень;

здійснення певних видів ремонтних робіт, невід'ємних поліпшень, реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, чи виконання інших інвестиційних зобов'язань в межах, передбачених законодавством;

збереження схоронності майна або недопущення його псування, руйнування;

ЗАУВАЖЕННЯ: Це обов'язок орендаря, який не може бути додатковою умовою оренди майна.

ПРОПОЗИЦІЇ: Даний абзац з переліку додаткових умов оренди майна вилучити.

ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням у разі, якщо орендар не може використовувати об'єкт оренди за будь-яким цільовим призначенням, відповідно до Закону та цього Порядку (у разі оренди цілісного майнового комплексу - відповідно до напряму виробничої діяльності підприємства);

ЗАУВАЖЕННЯ: Орендодавець чи інша особа не може встановлювати орендарю умови ефективно працювати, це нонсенс, тим більше визначати таку умову, як додаткову умову оренди майна.

ПРОПОЗИЦІЇ: Даний абзац з переліку додаткових умов оренди майна вилучити.

Вимоги, щодо наявності досвіду роботи особи у відповідній сфері, для закладів освіти, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту) та додаткові документи, які має надати потенційний орендар, на підтвердження наявності такого досвіду;

вимоги та додаткові обмеження законодавства про охорону культурної спадщини;

ЗАУВАЖЕННЯ: Якщо є діючі вимоги та додаткові обмеження законодавства про охорону культурної спадщини, то вони є обов'язковими нормами, які повинні виконуватися орендарем, тому вони не можуть бути додатковими умовами оренди майна.

ПРОПОЗИЦІЇ: Даний абзац з переліку додаткових умов оренди майна вилучити.

інші умови, передбачені законодавством (у такому разі в оголошенні зазначається посилання на відповідні нормативно-правові акти, згідно з якими визначені такі додаткові умови).

ЗАУВАЖЕННЯ: Якщо є інші умови, передбачені законодавством, то вони є обов'язковими нормами, які повинні виконуватися орендарем, тому вони не можуть бути додатковими умовами оренди майна.

ПРОПОЗИЦІЇ: Даний абзац з переліку додаткових умов оренди майна вилучити.

Додатковими документами, які має надати потенційний орендар на підтвердження наявності досвіду роботи потенційного орендаря у відповідній сфері для оренди майна закладів освіти, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту), є:

документ, який засвідчує досвід роботи особи у відповідній сфері, зокрема:

щодо ліцензованих видів діяльності - копію ліцензії на право здійснення відповідного виду діяльності (додатково може бути встановлена вимога про мінімальну кількість років, що минули з дати видачі ліцензії, але не більше ніж три роки);

щодо видів діяльності, які не підлягають ліцензуванню – копію договорів, які свідчать про надання потенційним орендарем відповідних послуг протягом певного строку, але не більше ніж протягом останніх трьох років.

ЗАУВАЖЕННЯ: Є дозволи та ліцензії, які видаються тільки за наявності документа про існуючі права користування майном. За таких обставин молоді підприємці, які бажають розпочати підприємницьку діяльність не зможуть бути учасниками аукціону. Ці положення в Порядку є такими, що обмежують конкуренцію та призводять до дискримінації учасників.

ПРОПОЗИЦІЇ: Даний абзац слід вилучити, або суттєво його доопрацювати.

Відповідно до абзацу четвертого пункту 59 Порядку, у разі, якщо стартова орендна плата, визначена на підставі балансової вартості об'єкта оренди, для визначення розміру гарантійного внеску, орендодавець порівнює такий розмір стартової орендної плати з розміром орендної плати, визначеної на підставі вартості об'єкта оренди, згідно з довідкою про оціночну вартість об'єкта оренди з Єдиної бази даних звітів про оцінку. Якщо вартість об'єкта оренди, згідно з довідкою про оціночну вартість об'єкта оренди з Єдиної бази даних звітів про оцінку, є більшою за балансову вартість об'єкта оренди, то розмір стартової орендної плати, для цілей визначення розміру гарантійного внеску, встановлюється на підставі такої оціночної вартості. Балансоутримувач об'єкта оренди отримує довідку про оціночну вартість об'єкта, відповідно до чинного законодавства, та надає її орендодавцю разом з інформацією про об'єкт оренди.

ПРОПОЗИЦІЯ: В останньому реченні після слів «об'єкта оренди» додати слово «безоплатно».

Відповідно до пункту 61 Порядку Орендодавець надає:

відповіді на запитання щодо лота, надіслані потенційними орендарями, протягом п'яти робочих днів з дня отримання таких запитань. До дня, що передує дню проведення електронного аукціону, відповіді надаються через особистий кабінет в електронній торговій системі, після - в інший спосіб, встановлений законодавством;

доступ учасникам аукціону до документів, що стосуються лота, у спосіб, визначений законодавством, не пізніше ніж за один робочий день до дня проведення електронного аукціону або в день звернення, якщо така особа/учасник звернувся в останній день строку прийняття заяв на участь в електронному аукціоні.

Відповіді на запитання щодо лота та доступ до документів, що стосуються лота, надаються протягом робочого часу (понеділок - четвер з 9 до 18 години, п'ятниця - з 9 години до 16 години 45 хвилин).

ЗАУВАЖЕННЯ: На території України, на яку розповсюджується дія цього Порядку після його прийняття, робочий час у різних орендодавців є іншим, ніж вказано вище. Наприклад (понеділок - четвер з 8 до 17 години, п'ятниця - з 8 години до 15 години 45 хвилин).

ПРОПОЗИЦІЇ: Слова «(понеділок - четвер з 9 до 18 години, п'ятниця - з 9 години до 16 години 45 хвилин)» вилучити, а після слова «часу» доповнити словами «встановленого правилами внутрішнього трудового розпорядку орендодавця».

Відповідно до пункту 81 Порядку договір оренди об'єкта оренди за результатами проведення електронного аукціону укладається між орендодавцем та переможцем електронного аукціону протягом 30 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону та оприлюднюється орендодавцем в електронній торговій системі через особистий кабінет протягом 5 робочих днів з дня, наступного за днем його укладення. Акт приймання-передачі підписується та оприлюднюється одночасно з укладенням договору оренди об'єкта оренди. Вказаний строк закінчується о 18 годині останнього дня строку, встановленого для оприлюднення договору.

ЗАУВАЖЕННЯ: Фактично на підписання договору залишається 10 робочих днів. Це нереально, нотаріальне посвідчення, цмк, переможець знаходиться в іншому регіоні та інше. Строк необхідно обліковувати щонайменше з дати оприлюднення протоколу.

ПРОПОЗИЦІЇ: Після слів «за днем» слово «формування» замінити словом «оприлюднення».

Відповідно до пункту 82 Порядку у межах строку, встановленого для укладення договору оренди та підписання акту-приймання передачі, орендодавець у разі потреби перевіряє оригінали доданих документів переможця електронного аукціону щодо відповідності вимогам Закону.

Переможець електронного аукціону надає орендодавцю оригінали відповідних документів для здійснення їхньої перевірки.

ЗАУВАЖЕННЯ: Для проведення перевірки потрібен час, а строки надання оригіналів документів не встановлені. Крім того не визначені правові наслідки ненадання орендарем оригіналів документів.

ПРОПОЗИЦІЇ: Після слів «електронного аукціону» доповнити словами «протягом 5 робочих днів з дня, наступного за днем оприлюднення протоколу». Також доповнити вказаний пункт наступним реченням «Не надання у визначений строк переможцем електронного аукціону оригіналів документів є підставою для скасування рішення про затвердження протоколу про результати електронного аукціону.».

Відповідно до пункту 83 Порядку орендар, протягом 5 робочих днів після укладення договору оренди та підписання акту-приймання передачі, сплачує плату за лот, згідно з умовами договору оренди, на рахунок, зазначений в оголошенні про передачу майна в оренду.

ПРОПОЗИЦІЇ: Необхідно дати визначення словосполученню «Плата за лот».

Відповідно до пункту 109 Порядку, оператор, через якого переможець електронного аукціону набув право на участь в електронному аукціоні, не пізніше п'яти робочих днів з моменту оприлюднення договору оренди відповідного лоту в електронній торговій системі, вираховує із суми гарантійного внеску, внесеного переможцем електронного аукціону, плату за участь в аукціоні (винагороду оператора), у розмірі, що становить (з урахуванням податку на додану вартість) 5% від річної орендної плати, якщо строк оренди становить більше року, або 5% від розміру орендної плати за повний строк дії договору оренди, якщо такий строк становить менше року.

ЗАУВАЖЕННЯ: Встановлення такої винагороди приватним суб'єктам - операторам електронних майданчиків рішенням Кабінету Міністрів України має ознаки корупції в діях відповідних посадових осіб, які здійснювали підготовку такої редакції документу, що передбачає забезпечення отримання прибутків визначеним колом приватних осіб. Крім того, слід зазначити, що оскільки Держава, в особі відповідних державних органів, зобов'язує, при передачі в оренду, використовувати конкретну електронну торгову систему,

відповідальним за забезпечення функціонування - адміністратором електронної торгової системи є державне підприємство «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ», що належить до сфери управління Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, то Держава, в особі відповідних державних органів та за участю державного підприємства «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ», повинна забезпечити можливість безоплатного використання цієї системи. Створення системи покладання на потенційного орендаря додаткових витрат у вигляді реєстраційних внесків, а особливо винагороди, це додаткове непомірне навантаження на орендаря та здирицтво з боку держави на користь приватних компаній.

ПРОПОЗИЦІЇ: Вилучити з усього тексту Порядку усі пункти щодо сплати реєстраційних внесків та винагороди на рахунки операторам електронних майданчиків.

Відповідно до пункту 113 Порядку додаткові умови оренди майна розробляються орендодавцем на підставі пропозицій уповноваженого органу управління.

ЗАУВАЖЕННЯ ТА ПРОПОЗИЦІЇ: аналогічні, зазначені у пункті 55 Порядку.

Відповідно до пункту 114 Порядку, потенційні орендарі, які мають право на отримання майна без проведення аукціону, відповідно до положень статті 15 Закону, подають через свій особистий кабінет заяву на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, шляхом заповнення електронної форми і завантаження електронних копій документів. Доступ до електронної торгової системи надається у порядку, визначеному пунктом 50 цього Порядку.

Відповідно до абзацу третього пункту 115 Порядку, працівники орендодавця, балансоутримувача, уповноваженого органу управління не можуть бути членами, керівниками чи засновниками підприємств, установ, організацій, які звертаються з заявою про оренду майна, включеного до Переліку другого типу.

ЗАУВАЖЕННЯ та ПИТАННЯ: Що робити працівникам орендодавця, балансоутримувача, уповноваженого органу управління, які є членами всеукраїнських громадських організацій чи профспілок, у разі отримання організацією, в якій вони працюють, заяви на оренду від організації, членом якої вони є? ЗВІЛЬНИТИСЬ з роботи на час передачі чи піти у довготривалу ВІДПУСТКУ?

ПРОПОЗИЦІЇ: Пункт потребує ґрунтовного доопрацювання з урахуванням реального життя та норм трудового законодавства.

Відповідно до пункту 124 Порядку договір оренди може бути змінений в частині зміни площі орендованого майна, якщо:

зміна площі здійснюється у зв'язку із уточненням площі за наслідками технічної інвентаризації приміщення, при цьому різниця між зміненою площею приміщення і площею приміщення, передбаченою первісним договором, протягом усього строку дії договору складає не більше 30 квадратних метрів, та не перевищує 10 % площі приміщення, передбаченої первісним договором;

ЗАУВАЖЕННЯ: Щодо багатьох об'єктів не має технічних паспортів. У зв'язку зі змінами правил технічної інвентаризації площі об'єкта оренди в 1500 метрів різниця може бути більша ніж 30 метрів, тому такі обмеження є недоречними.

ПРОПОЗИЦІЯ: Слова «при цьому різниця між зміненою площею приміщення і площею приміщення, передбаченою первісним договором, протягом усього строку дії договору складає не більше 30 квадратних метрів, та не перевищує 10 % площі приміщення, передбаченої первісним договором» вилучити.

Відповідно до пункту 127 Порядку внесення змін до договору оренди майна в частині зміни цільового призначення не допускається:

для договорів, укладених до набрання чинності Законом, крім випадків, коли договір укладено за результатами конкурсу і зміна цільового призначення призведе до збільшення розміру орендної плати, яку орендар сплачує за результатами конкурсу;

ЗАУВАЖЕННЯ: Для діючих договорів оренди, які укладено до введення в дію нового Закону, заборона зміни цільового призначення призводить до припинення договору. Процес припинення договору та укладання нового договору займе не менш ніж 3-4 місяці, за які не буде отримуватися орендна плата. У разі, якщо це майно не користується попитом і не буде бажаних взяти його в оренду, це призведе до прямих збитків для бюджетів.

ПРОПОЗИЦІЇ: Даний абзац слід вилучити, або суттєво його доопрацювати.

Відповідно до пункту 129 Порядку не допускається внесення інших змін до договору оренди, в частині умов оренди майна, що були затверджені згідно з цим Порядком.

ЗАУВАЖЕННЯ: Така заборона є обмеженням власників комунального майна, що суперечить як Цивільному кодексу, так і Закону «Про місцеве самоврядування в Україні». Відповідно до частини четвертої статті 16 Закону

України «Про оренду державного та комунального майна» порядком передачі майна в оренду встановлюються особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстав для внесення таких змін, а не заборон на внесення таких змін. Крім того не враховано, що необхідність внесення змін до договорів може бути обумовлена прийняттям нових законодавчих чи нормативно правових актів.

ПРОПОЗИЦІЇ: Даний пункт слід вилучити, або суттєво його доопрацювати.

Відповідно до пункту 150 Порядку чинний орендар має переважне право на продовження договору оренди в ході аукціону за умови, що його пропозиція є рівною або перевищує цінову пропозицію, яка є найбільшою із запропонованих учасниками електронного аукціону. Для реалізації свого переважного права чинний орендар бере участь в електронному аукціоні.

Якщо електронний аукціон закінчився без визначення переможця, чинний орендар не використав своє переважне право на продовження договору оренди, то такий орендар до участі в повторному аукціоні на право оренди того самого об'єкта не допускається. Протокол про проведення аукціону з таким учасником не затверджується, договір оренди не укладається. Такий орендар втрачає переважне право на продовження договору оренди та право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень.

ЗАУВАЖЕННЯ: В першому абзаці цього пункту визначена обов'язковість участі чинного орендаря в електронному аукціоні. У такому разі аукціон обов'язково проводиться, а чинний орендар чи інший учасник стає переможцем. В другому абзаці мова йде про електронний аукціон без визначення переможця. Такого не може бути технічно.

ПРОПОЗИЦІЇ: Даний пункт необхідно суттєво доопрацювати

Відповідно до пункту 152 Порядку у разі, якщо переможцем аукціону став чинний орендар, між орендодавцем та чинним орендарем укладається додаткова угода про продовження договору оренди майна. Додаткова угода про продовження договору оренди майна оприлюднюється в порядку та строки, передбачені цим Порядком для оприлюднення договорів оренди.

Якщо переможцем став інший учасник аукціону, договір з чинним орендарем припиняється у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено. Договір оренди укладається та оприлюднюється з переможцем аукціону відповідно до вимог цього Порядку.

ЗАУВАЖЕННЯ: Якщо переможцем є інша особа, а не чинний орендар, з ним підписується договір разом з актом приймання-передачі через 30 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону. При цьому діючий договір оренди ще не припинився або попередній орендар свідомо чи з об'єктивних причин не може протягом періоду укладання договору звільнити приміщення. Така норма призводить до обов'язкового свідомого порушення балансоутримувачами та орендодавцями діючого законодавства, оскільки не підписати акт він не може – це порушення, а підписуючи його на об'єкт, який ще не є вільним, він фактично не здійснює передачу, і як наслідок сфальшує юридично значущий документ про настання дати початку використання державного чи комунального майна.

ПРОПОЗИЦІЇ: Даний пункт необхідно суттєво доопрацювати

Розділ «Порядок здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень»

ЗАУВАЖЕННЯ: Розділ «Порядок здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень» містить норми щодо процедур перерахунку орендної плати, компенсації вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень, визначення ринкової вартості орендованого майна та вартості орендованого майна без невід'ємних поліпшень, випадки та розміри компенсації вартості невід'ємних поліпшень та інше, що виходить за межі регулювання статті 21 Закону, оскільки в частині 2 та 7 визначені питання, які повинні регулюватися Порядком, а саме:

порядок і межі зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати;

порядок оприлюднення рішень, що приймаються за результатами розгляду клопотання орендаря про здійснення поліпшень, ремонту майна, переданого в оренду.

ПРОПОЗИЦІЇ: Даний пункт необхідно суттєво доопрацювати та привести у межі правовідносин визначених статтею 21 Закону.

Відповідно до пункту 178 Порядку плата за суборенду майна, в частині, що не перевищує плати за договором оренди майна, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

Різниця між платою за суборенду та платою за договором оренди, спрямовується орендарем до державного або місцевого бюджету, крім випадків коли орендар отримав в оренду майно, яке може бути використане за будь-яким цільовим призначенням, в результаті перемоги в аукціоні. Орендар, що є

переможцем такого аукціону, має право використовувати таку різницю на власний розсуд.

ЗАУВАЖЕННЯ: Така ситуація вже була в 90-х – та на початку 2000 –х років, що призвело до того, що на державному чи комунальному майні заробіток мали усі, крім власників цього майна.

ПРОПОЗИЦІЇ: Слова «крім випадків, коли орендар отримав в оренду майно, яке може бути використане за будь-яким цільовим призначенням, в результаті перемоги в аукціоні. Орендар, що є переможцем такого аукціону, має право використовувати таку різницю на власний розсуд» вилучити.

Зауваження

до Додатку №1 «Перелік документів, що подаються потенційними орендарями, які звернулись із заявою про включення об'єкта оренди до Переліку другого типу або заявою на оренду об'єкта з Переліку другого типу»

Щодо музеїв, закладів освіти та громадських організацій ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів: при обов'язковості подання таких документів створення нових музеїв, закладів освіти та реабілітаційних установ для ветеранів, на об'єктах державної чи комунальної власності не можливе.

Щодо громадських організацій ветеранів передбачено подання:

А) переліку членів та/або засновників з інформацією про суми сплачених ними внесків за останній звітний рік для фінансування її статутної діяльності (за наявності - також і за останні два роки);

ЗАУВАЖЕННЯ: Існують Всеукраїнські ветеранські організації, де є десятки і сотні тисяч членів - фізичних та юридичних осіб. Формування таких переліків та інформації про сплачені внески кожним членом та/або засновниками за останній звітний рік - це крайня ступінь цинізму по відношенню до людей, які віддали свої сили та здоров'я задля існування цієї держави.

Б) Передбачено обов'язкове подання біографічної довідки щодо усіх членів керівних органів, що включає прізвище, ім'я і по батькові, дату народження, освіту, інформацію про місце роботи за останні 10 років та інформацію про членство в інших громадських, благодійних, релігійних організаціях станом на дату складення довідки;

ЗАУВАЖЕННЯ: Релігія відділена від держави. Вибір віросповідання є правом людини і вона не зобов'язана надавати інформацію про це. Не треба чіпати святе.

В) Інформація про успішно реалізовані проекти;

ЗАУВАЖЕННЯ: Без визначення поняття «Успіх» формування такої інформації неможливе.

Г) Інформацію про громадські, благодійні і інші заходи, проведені організацією/установою та/або, за її участі, за напрямками її статутної діяльності, що включає тему заходу, мету його проведення, кількість людей, що відвідали заходи, із розміщенням фотозвіту заходів, дати і точні адреси їх проведення.

ЗАУВАЖЕННЯ: Заходи щодо відстоювання незалежності держави Україна, відстоювання прав пенсіонерів, зміна державної політики щодо подолання бідності, потребують точну кількість людей, що відвідали заходи, адреси - Майдан Незалежності, вул. Банкова, центральні райони м. Києва (без зазначення номерів будинків), фото звіти на телебаченні, індивідуальні фото та відео, з квадрокоптера чи супутника, фото спеціальних служб МВС, СБУ, ДБР та інших. Яка інформація і за якими критеріями може бути розцінена такою, яка є недостовірною чи неповною інформацією.