



## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

*Щодо оренди  
комунального майна*

Фонд державного майна України (далі – Фонд) на виконання доручень Прем'єр-міністра України Д. Шмигала від 29.05.2020 № 21975/1/1-20 до звернення народного депутата України Каптелова Р. Р. від 26.05.2020 № 25169/7-2020/57984 та від 19.05.2020 № 20047/1/1-20 до звернення Комітету Верховної Ради України з питань економічного розвитку від 14.05.2020 № 04-16/15-2020/48499, а також звернення Секретаріату Кабінету Міністрів України від 15.04.2020 № 12972/0/2-20 до листа ГО «Асоціація Айкідо Айкікай» та інших громадських організацій від 11.04.2020 б/н, в межах компетенції повідомляє.

У зверненні ГО «Асоціація Айкідо Айкікай» зазначається про низку питань, що виникли у зв'язку з прийняттям Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ (далі – Закон про оренду), зокрема:

1. Постійно діючі депутатські комісії місцевих рад втратили можливість довільно змінювати на власний розсуд встановлений рішеннями рад розмір орендних ставок для певних видів діяльності, у тому числі для розміщення суб'єктів господарювання, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту;

2. Внаслідок цього відбулося значне збільшення розміру орендної ставки для заявника;

3. Внаслідок запровадження інституту конкурсного продовження чинних договорів оренди створюються ризики втрати заявником права на орендоване ним приміщення комунальної власності. Відтак існує необхідність внесення змін до Закону про оренду з метою недопущення конкурсного продовження існуючих договорів і повернення права депутатських комісій довільно на їх розсуд встановлювати ставки оренди для окремих орендарів на їх прохання.

## **Щодо втрати постійно діючими депутатськими комісіями права на довільне на їх розсуд встановлення або зміни ставки оренди**

Частиною п'ятою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що «органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правоможності 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, укласти договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, 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 і оренду».

Беручи до уваги норми зазначеної вище статті органи місцевого самоврядування при розробці методик розрахунку орендної плати за комунальне майно наділяли постійно діючі депутатські комісії повноваженнями встановлювати довільні орендні ставки для окремих орендарів. Так, Київська міська рада пунктом 2 примітки Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Києва, затвердженої рішенням Київської міської ради від 21.04.2015 №415/1280, в редакції рішення Київської міської ради від 08 лютого 2018 року 21/4085, наділила постійну комісію з питань власності Київської міської ради правом встановлювати для окремих орендарів інший розмір орендної ставки ніж передбачено Методикою.

Зазначене право було використано по відношенню до заявника рішенням постійної комісії з питань власності Київської міської ради № 162 від 25.06.2019 (далі – «Рішення постійної депутатської комісії Київради»). Зазначеним рішенням ставка оренди приміщення площею 490,2 кв. м. за адресою: м. Київ, Йорданська вулиця, 6 літ. А, яке орендував заявник відповідно до договору від: 29.05.2017 № 1491-1, **була зменшена в 300 разів, з 3% до 0.01% і орендна плата склала 78,85 грн на місяць.**

Рішенням Адміністративної колегії Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 29.01.2019 року №60/2-р/к було прийнято рішення "Про порушення законодавства про захист економічної конкуренції". Цим рішенням АМКУ визнав, що Київська міська рада своїми діями, які полягають у визначенні пунктом 2 примітки Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Києва можливості встановлювати інший розмір орендної ставки ніж передбачено Методикою, **вчинила порушення**, передбачене пунктом 3 статті 50 та абзацом сьомим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які полягають у наданні окремим суб'єктам господарювання пільг чи інших переваг, які

ставлять їх у привілейоване становище стосовно конкурентів, що призводить або може призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Хоча Київська міська рада оскаржила до суду рішення Антимонопольного комітету України, Постановою Верховного суду касаційну від 4 лютого 2020 року<sup>1</sup> скаргу Київської міської ради залишено без задоволення, а рішення господарського суду міста Києва від 16.07.2019 та постанову Північного апеляційного господарського суду від 26.11.2019 у справі № 910/4315/19 – без змін.

Таким чином, Рішення постійної депутатської комісії Київради, яким ставка оренди для заявника була зменшена в 300 разів, **не відповідає законодавству, яке діяло на момент до набуття чинності Законом про оренду**, і Закон не має прямого відношення до припинення практики встановлення депутатськими комісіями індивідуальних знижок для окремих орендарів, яку Верховний Суд визнав незаконною.

Принагідно зазначаємо, що Закон дійсно встановлює заборону на зменшення суми орендної плати, встановленої в конкретному договорі оренди: *«Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком передачі майна в оренду»*.<sup>2</sup> На думку Фонду, це положення Закону не можна розглядати як встановлення принципово нової вимоги. Скоріше, воно приводить законодавство про оренду у відповідність із загальними вимогами законодавства про захист конкуренції.

### **Щодо значного збільшення, внаслідок прийняття Закону, розміру орендної ставки для розміщення соціально-важливих об'єктів**

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» розмір орендної плати безпосередньо не встановлюється і не регулюється. Орендні ставки для оренди комунального майна визначаються рішенням представницького органу місцевого самоврядування.<sup>3</sup> Закон лише передбачає випадки, коли орендна плата встановлюється шляхом застосування таких ставок, і коли орендна плата визначається за наслідками торгів на електронних аукціонах.

Законом передбачено, що перше продовження договору оренди відбувається без проведення аукціону<sup>4</sup>. Сума орендної плати за продовженням у такий спосіб договором визначається на підставі ставок, що для майна комунальної власності **встановлюються рішенням представницького органу місцевого самоврядування**, але сума орендної плати повинна у будь-

<sup>1</sup> <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87396434>;

<sup>2</sup> Частина 5 статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

<sup>3</sup> Частина 2 статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

<sup>4</sup> Частина 2 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

якому випадку бути не меншою ніж сума, яка сплачувалась за договором оренди, що продовжується.<sup>5</sup>

Таким чином, якщо договір заявника продовжуватиметься вперше, заявнику слід звернутися до депутатів відповідної місцевої ради з пропозиціями про ініціювання проекту рішення щодо визначення прийняттого для заявника рівня орендної ставки для виду діяльності, який здійснює заявник.

### **Щодо ризиків втрати заявником права на орендоване ним приміщення комунальної власності внаслідок набуття чинності Законом**

Якщо договір заявника продовжується не вперше, то таке продовження відбувається на аукціоні, а чинний орендар має переважне право на таке продовження.<sup>6</sup>

За загальним правилом, якщо чинний орендар не скористався своїм переважним правом, він може втратити право на оренду майна у зв'язку з тим, що інша заінтересована особа може запропонувати більшу орендну плату.

Тим не менш, Закон передбачає, що **представницький орган місцевого самоврядування** може ухвалити перелік послуг, які надаються певними орендарями, що виконують соціально важливу для громади функцію, і у такому разі договори оренди з такими орендарями продовжуються без проведення аукціонів.<sup>7</sup> В цьому разі сума орендної плати визначатиметься на основі ставок, встановлених представницьким органом місцевого самоврядування для такого виду діяльності.

У разі ухвалення Київською міською радою такого переліку і включення до нього діяльності, яку здійснює заявник, заявник отримає право на повторне продовження договору без аукціону за ставкою оренди, визначеною Київською міською радою.

Отже, вирішення проблем, порушених у зверненні заявника, не потребує внесення змін безпосередньо до Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Зазначені проблеми можуть бути цілком вирішені на рівні місцевого самоврядування.

**Перший заступник  
Голови Фонду**

**Леонід АНТОНЕНКО**

<sup>5</sup> Частина 7 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

<sup>6</sup> Частини 1 та 10 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», пункт 149 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483;

<sup>7</sup> Частина 2 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».