

НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

**УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ
ВЛАСНІСТЮ В УМОВАХ РЕФОРМУВАННЯ
МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТА
РОЗВИТКУ МІЖМУНІЦИПАЛЬНОГО
СПІВРОБІТНИЦТВА**

Тернопільський національний економічний університет

Проект «Реформа управління на сході України»,
що виконується Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Ресурсний центр міжмуніципального та транскордонного співробітництва

**УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ
В УМОВАХ РЕФОРМУВАННЯ МІСЦЕВОГО
САМОВРЯДУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ
МІЖМУНІЦИПАЛЬНОГО СПІВРОБІТНИЦТВА**

НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

Київ

2019

Авторський колектив:

Шкільняк М.М. – доктор економічних наук, професор, заслужений економіст України, завідувач кафедри менеджменту та публічного управління Тернопільського національного економічного університету
Толкованов В.В. – доктор наук з державного управління (Україна), професор, доктор права (Франція), професор кафедри менеджменту та публічного управління Тернопільського національного економічного університету

Журавель Т.В. – керівник проекту «Реформа управління на сході України», що виконується Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Апостолок О.З. – кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту та публічного управління Тернопільського національного економічного університету

Богач Ю.А. – кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту та публічного управління Тернопільського національного економічного університету

Записний Д.Ю. – кандидат наук з державного управління, президент міжнародного благодійного фонду «Єдина Соборна Україна»

Котис Н.В. – кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту та публічного управління Тернопільського національного економічного університету

Осипенко Н.М. – директор Полтавського обласного центру підвищення кваліфікації працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних підприємств, установ і організацій

Чикало І.В. – кандидат економічних наук, ст. викладач кафедри менеджменту та публічного управління Тернопільського національного економічного університету

Щербак Н.В. – кандидат наук з державного управління, доцент кафедри менеджменту та публічного управління Тернопільського національного економічного університету

Рецензенти:

Крисоватий А.І. – доктор економічних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України, академік Академії економічних наук України, ректор Тернопільського національного економічного університету
Удовиченко В.П. – доктор економічних наук, професор, лауреат Державної премії України в галузі науки і техніки, член Української муніципальної академії

Рекомендовано до друку рішенням вченої ради Тернопільського національного економічного університету (протокол № 10 від 26.06.2019 р.)

Управління комунальною власністю в умовах реформування місцевого самоврядування та розвитку міжмуніципального співробітництва. Навчальний посібник/За заг. редакцією Шкільняка М.М., Толкованова В.В., Журавля Т.В. – Київ. 2019. – 345 с.

ISBN 978-966-97903-8-5

Анотація: Навчально-практичний посібник «Управління комунальною власністю в умовах реформування місцевого самоврядування та розвитку міжмуніципального співробітництва» підготовлено у співпраці проекту «Реформа управління на сході України», що виконується Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH, з Тернопільським національним економічним університетом. Цей посібник містить теоретичні та практичні матеріали з різних аспектів управління комунальною власністю в умовах децентралізації та розвитку ММС, а також методичні матеріали для організації навчання з цього питання. Для науковців, практиків та експертів, а також усіх тих, хто цікавиться питаннями реформування місцевого самоврядування, управління комунальною власністю, міжмуніципального співробітництва та місцевого розвитку.

ISBN 978-966-97903-8-5

УДК 352.07:3.078:004(075.8) P64

© Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH, 2019

ЗМІСТ

Вступ	5
1. Особливості реалізації реформи місцевого самоврядування в Україні та інших європейських країнах	6
2. Становлення та розвиток інституту комунальної власності в Україні	20
3. Законодавче регулювання правового режиму комунальної власності в Україні	35
3.1. Правове регламентування підстав набуття комунальної власності	35
3.2. Законодавче регулювання відносин комунальної власності у місцевому самоврядуванні	39
4. Поняття власності і право комунальної власності	44
4.1. Поняття власності	44
4.2. Економічний зміст власності	48
4.3. Поняття комунальної власності	60
4.4. Право комунальної власності	64
5. Управління комунальною власністю територіальної громади	67
5.1. Зміст управління комунальною власністю територіальної громади	67
5.2. Право господарського відання і право оперативного управління комунальною власністю територіальної громади	73
6. Формування та порядок обліку комунальної власності територіальної громади	81
6.1. Джерела формування комунальної власності	81
6.2. Порядок обліку комунальної власності	85
7. Порядок передачі державного майна у комунальну власність територіальної громади	94
7.1. Зміст, об'єкти та процедура передачі державного майна у комунальну власність територіальної громади	94
7.2. Порядок прийняття рішень про передачу об'єктів права державної власності у комунальну власність територіальної громади	97

7.3. Документальне оформлення передачі державного майна у комунальну власність територіальної громади	103
7.4. Порядок передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність територіальних громад	106
8. Способи використання комунальної власності	110
9. Зарубіжна практика управління муніципальною (комунальною) власністю	152
10. Особливості управління комунальною власністю в умовах розвитку співробітництва територіальних громад (міжмуніципального співробітництва – ММС)	156
11. Нормативно-правова база щодо управління комунальною власністю територіальних громад	170
12. Навчальні програми з питань управління комунальною власністю в умовах децентралізації та розвитку ММС	183
12.1. Програма навчальної дисципліни з питань управління державною та комунальною власністю	183
12.2. Програма тематичного короткострокового семінару «Актуальні питання управління спільною комунальною власністю територіальних громад»	192
13. Список рекомендованої літератури	195
14. Додатки. Перелік зразків проектів окремих документів щодо управління комунальною власністю територіальних громад	200

ВСТУП

Подальша демократизація суспільства, децентралізація влади на основі субсидіарності були і залишаються пріоритетами України. Важливу роль у цих процесах відіграє реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади.

У 2014 році Урядом України розпочато реалізацію широкомасштабної реформи місцевого самоврядування, яка, зокрема, передбачає передачу більших повноважень від центральної влади органам місцевого самоврядування, розширення їх ресурсної бази тощо. Так, розпорядженням Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2014 року № 333 затверджено Концепцію реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, основною метою якої є визначення напрямів, механізмів і строків формування ефективного місцевого самоврядування та територіальної організації влади для створення і підтримки повноцінного життєвого середовища для громадян, надання високоякісних та доступних публічних послуг, становлення інститутів прямого народовладдя, задоволення інтересів громадян в усіх сферах життєдіяльності на відповідній території, узгодження інтересів держави та територіальних громад.

Верховною Радою України протягом 2014-2018 років прийнято низку законодавчих актів з питань реалізації реформи децентралізації, зокрема закони України «Про співробітництво територіальних громад», «Про засади державної регіональної політики», «Про добровільне об'єднання територіальних громад», «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо реформи міжбюджетних відносин» тощо.

У зв'язку з цим особливого значення набувають питання ефективного управління комунальною власністю, зокрема, в умовах реформування місцевого самоврядування та розвитку співробітництва територіальних громад.

Згаданий навчально-практичний посібник може служити практичним інструментом для підготовки та організації різних форм навчання з питань управління комунальною власністю, як для службовців і посадових осіб місцевого самоврядування, так і студентів вищих навчальних закладів, громадських активістів, інших категорій громадян, що цікавляться даною тематикою.

1. ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ РЕФОРМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ІНШИХ ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇНАХ

Сучасні системи місцевого самоврядування та адміністративно-територіальний устрій більшості країн Європи сформувалися як результат розвитку національних держав за умов демократизації, урбанізації, переходу до правової системи стримувань і противаг та у відповідь на потреби сучасного суспільства, посилення руху за громадський контроль та спроб створити державу «загального добробуту». Тенденції конституціоналізму та громадського контролю при цьому узгоджувалися в Європі з принципами ліберальної ідеології, яка наголошувала на мінімальному втручанні уряду в діяльність органів місцевого самоврядування та чіткій відмежованості діяльності місцевих органів влади від інших сфер управління. Трансформації систем державного управління та місцевого самоврядування додатково були зумовлені процесами глобалізації і європейської інтеграції, особливо у зв'язку з утворенням та розвитком Європейського Союзу.

Одночасно зазначені зміни в системах управління країнами можна умовно поділити на такі типи: коригування кількості адміністративних одиниць, організаційні реформи, фінансові реформи, функціональні та процедурні реформи.

Під час першої хвилі реформ у європейських країнах відбувалось скорочення кількості адміністративних одиниць, зокрема муніципалітетів. При цьому дуже часто застосовували припущення, що ефективне та результативне надання послуг на місцях вимагає більших виборчих округів і адміністративних підрозділів.

Найбільшого поширення ця концепція набула в Скандинавських країнах та у Великій Британії. Дилема полягала в тому, що чим меншою є така одиниця, тим ближче перебувають послуги до кожного окремого громадянина, тим сильніший його вплив на прийняття відповідних рішень. І навпаки, чим більшою є адміністративна одиниця, тим менш вагомим є голос окремого громадянина в прийнятті рішень.

Прикладами проведення такого типу реформ можуть слугувати Швеція, Данія та Фінляндія. У Швеції муніципалітети об'єдналися навколо сусідніх міст для реалізації спільних функцій, що було закріплено на законодавчому рівні. У Фінляндії було розпочато спроби «зверху» серйозно зменшити число муніципалітетів, як це було зроблено у Швеції й Данії. Однак, у результаті політичних дебатів стосовно територіальної реформи переміг принцип добровільності об'єднання. Паралельно було створено систему державних субсидій для виконання функцій держави (надання послуг у галузях шкільної освіти, соціального захисту дітей тощо). Держава заохочувала об'єднання муніципалітетів шляхом надання додаткових субсидій, тобто реформа проходила не адміністративним шляхом, а стимулювалася економічними інструментами.

Досвід укрупнення громад у різних європейських країнах був як позитивним, так і негативним одночасно (йдеться, насамперед, про Францію). Разом з тим, успіху досягали при об'єднанні муніципалітетів на добровільній основі, тому саме цей досвід реалізацій територіальних реформ доцільно застосувати й в Україні.

Важливими напрямками реформ були також визначені розвиток регіональної демократії та становлення регіонального самоврядування в європейських країнах. Проміжний рівень врядування зміцнювався для вирішення проблем, пов'язаних з урбанізацією, що зростає, і необхідністю надання нових видів послуг. Він надавав змогу приймати рішення та здійснювати діяльність у масштабах, що перевищують розміри муніципалітету (громади), а також слугував ефективним інструментом для просторового територіального планування тощо.

Додатковим чинником, що сприяв утворенню проміжних рівнів врядування на регіональному рівні, був рух за децентралізацію/демократію в Іспанії, Італії, Норвегії, Данії, Німеччині, Франції та інших європейських країнах. Зрештою, зазначений процес призвів до виникнення трьох рівнів врядування: загальнодержавного (національного), проміжного (регіонального) і місцевого. Проміжні структури набули цілком нових форм регіональних виборних органів влади, що здійснюють виконавчі, а інколи й законодавчі повноваження (Бельгія, Німеччина, Іспанія, Португалія, Італія).

Інший тип реформ, які відбувалися в європейських країнах протягом останнього півріччя ХХ-го століття, деякі вчені та дослідники визначають як організаційні реформи. Вони здійснювались переважно під значним впливом центральної влади та передбачали зміну внутрішньої структури територіальних одиниць і включали такі елементи: посилення ролі мерів та виборних рад; надання процесові прийняття рішень більш відкритого, публічного й демократичного характеру; розширення участі громадськості в прийнятті рішень; запровадження обов'язкових «раціональних» методів планування; зміни в складі місцевого персоналу, зміни місцевих правил організації діяльності органів влади тощо. Багато в чому ці заходи мали сприяти більш активній участі органів місцевого самоврядування в суспільно-політичному житті відповідних країн і перетворенню їх на надійних провідників державної політики (Італія, Велика Британія тощо).

Фінансові реформи зазвичай передбачали збільшення обсягів ресурсів, що центральна влада надає органам місцевої влади, зокрема для розрахунків за соціальними програмами. Це забезпечило спроби зміцнити здатність органів місцевої влади збирати податки чи забезпечити себе альтернативними засобами фінансування, серед яких варто зазначити плату за послуги, створення місцевих підприємств або надання адміністративних послуг на ринкових засадах.

Разом з тим, майже усі реформи децентралізації, які було реалізовано останнім часом у європейських країнах, супроводжувались збільшенням ресурсної бази органів місцевого самоврядування. Функціональні та процедурні реформи включали в себе комплекс заходів, спрямованих на децентралізацію повноважень органів державної влади і їх передачу органам місцевого самоврядування. Наприклад, у Великій Британії надання соціальних послуг було децентралізовано, щоб наблизити їх до людей. В Італії відбулася аналогічна децентралізація багатьох державних функцій. У деяких країнах (Франції, Італії, Іспанії) контрольні функції префектів над діяльністю органів місцевого самоврядування було послаблено й навіть скасовано. Крім того, запроваджували системи планування діяльності та ефективності надання послуг (Німеччина, Франція, Данія тощо).

У більшості європейських країн найбільш важливими завданнями проведення реформ децентралізації можна визначити такі: надання більш якісних послуг громадянам, підвищення результативності діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, наближення послуг до споживачів (впровадження принципу субсидіарності), досягнення прозорості дій публічної адміністрації, більш активне залучення громадян до прийняття рішень, консолідація бюджетної політики, розвиток ресурсної бази органів місцевого самоврядування.

Сучасні тенденції організації публічної адміністрації країн Європейського Союзу базуються на демократичній децентралізації влади, що здійснюється шляхом передачі відповідних повноважень на найближчий до громадян рівень публічної влади.

У зв'язку із цим питання впровадження економічних, соціальних та політичних перетворень в Україні потрібно розглядати в контексті реалізації політики європейської інтеграції. Ефективність цього курсу вимагає від органів влади всіх рівнів таких узгоджених заходів: здійснення суттєвих інституційних змін; реформування принципів та методів роботи, у тому числі в галузі підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації кадрів; забезпечення фінансово-економічних можливостей стимулювання розвитку місцевого самоврядування тощо.

Зазначені дії мають бути реалізовані з урахуванням кращого європейського досвіду, інноваційних інструментів місцевого й регіонального розвитку, а також із широким залученням міжнародних програм технічної допомоги та кваліфікованих експертів. Такі підходи до реформування потребують узагальнення кращого досвіду, підштовхуючи до вироблення та вдосконалення концепції «доброго врядування» на міжнародному рівні.

Треба зазначити, що для системи місцевого самоврядування в перехідний період розвитку держави стан «нерівноваги» провокується, передусім, процесами, що відбуваються в зовнішньому середовищі (перехід до національної незалежності, ринкової економіки, розвиток демократії, становлення громадянського суспільства тощо). Кожна система, яка розвивається (у тому числі й система місцевого самоврядування), має відповідний час і простір, в яких відбувається функціонування та розвиток системи.

Разом з тим, окремі інноваційні інструменти розвитку системи місцевого самоврядування необхідно об'єднати в певну систему – систему «доброго врядування». Ця система повинна бути динамічною, такою, що розвивається разом із системою публічного управління. Такий підхід надасть змогу системі місцевого самоврядування розв'язувати існуючі суперечності й переходити на нові рівні функціонування. Будь-який орган місцевого самоврядування, незалежно від структури, розмірів, цілей і функцій, можна розглядати як соціальну систему, що може ефективно розвиватись на основі стандартів «доброго врядування».

У Європейському Союзі під час визначення основних принципів «доброго врядування» було враховано єдині для всіх держав-членів принципи європейського адміністративного простору. За своїм змістом більшість цих принципів збігається. Ідеться, насамперед, про такі принципи, як: надійність, передбачуваність, відкритість, прозорість, підзвітність, ефективність і результативність.

Деякі дослідники стверджують, що концепція «доброго врядування» створює межі для побудови нового стилю керівництва, особливо акцентуючи увагу на елементах лідерства та комунікації; воно фактично є орієнтиром для просування ідеї самоврядування й демократії, залучення громадян до спільної діяльності щодо вирішення питань місцевого значення.

Відповідно до термінології Програми розвитку ООН, можна охарактеризувати основні складові, притаманні «доброму врядуванню»:

1. **Участь (*Participation*)**. Усі громадяни мають право голосу. Участь може бути як безпосередньою, так і опосередкованою, через легітимізовані посередницькі інституції та представників.
2. **Верховенство права (*Rule of law*)**. Правова система повинна бути справедливою й діяти однаково для всіх, особливо стосовно забезпечення прав людини.
3. **Прозорість (*Transparency*)**. Свобода інформації, її повнота й доступність для всіх, хто в ній зацікавлений.
4. **Відповідальність (*Responsiveness*)**. Діяльність органів державної влади має служити інтересам усіх членів суспільства.
5. **Орієнтація на консенсус (*Consensus orientation*)**. Дотримання балансу інтересів для досягнення широкого консенсусу як з місцевих (локальних), так і загальнодержавних питань та процедур.
6. **Справедливість (*Equity*)**. Добробут суспільства залежить від урахування інтересів кожного члена суспільства.
7. **Ефективність та результативність (*Effectiveness and Efficiency*)**. Максимально ефективне використання ресурсів для задоволення потреб громадян.
8. **Підзвітність (*Accountability*)**. Органи державної влади на всіх рівнях та органи місцевого самоврядування мають бути підзвітні у своїй діяльності громадянам.

Варто також зазначити, що Центром експертизи з питань реформування системи місцевого самоврядування Ради Європи було розроблено Європейську стратегію інновацій та «доброго врядування» на місцевому рівні, яка була схвалена на 15-й Європейській конференції міністрів, відповідальних за місцеве та регіональне управління (м. Валенсія, 15-16 жовтня 2007 р.) та була затверджена Комітетом Міністрів РЄ у 2008 р.

Основна ідея згаданого документа полягає в тому, що «добре врядування» виступає як необхідний елемент модернізації системи державного управління. На місцевому рівні воно є життєво важливим, оскільки місцева влада є найближчою до громадян та надає їм основні послуги. Саме на цьому рівні громадяни можуть найшвидше відчувати свою причетність до ухвалення й упровадження найбільш важливих рішень.

Ухвалення Європейської стратегії є надзвичайно важливим кроком у подальшому розвитку місцевої демократії, адже однією з основних передумов реформування системи

місцевого самоврядування як в Україні, так і в інших європейських країнах, є спроможність місцевої влади ефективно реалізовувати дедалі більшу кількість повноважень, що передаються їй органами центральної влади з метою надання більш якісних послуг населенню. Основне завдання Стратегії полягає в тому, щоб мобілізувати й стимулювати дії національних та місцевих органів влади, інших інституцій таким чином, щоб громадяни всіх європейських країн відчували користь від «доброго демократичного врядування» на місцевому рівні завдяки послідовному поліпшенню якості публічних послуг, залученню населення до вироблення політики, що відповідає їх законним очікуванням.

Одночасно слід наголосити, що добре врядування – це багатогранна концепція, яка ґрунтується на принципах, правилах та практиках, вироблених у всіх країнах. Стратегія враховує вже розроблені напрацювання у сфері «доброго врядування» Радою Європи та іншими міжнародними організаціями. Їх досвід і результати, а особливо власний доробок Ради Європи у сферах демократії, прав людини й верховенства права об'єднано у дванадцять принципів доброго «демократичного врядування», а саме:

1. Чесне проведення виборів, представництво та участь для забезпечення реальних можливостей для всіх громадян у вирішенні питань місцевого значення.
2. Чутливість для забезпечення належного реагування органів місцевого самоврядування на законні очікування та потреби громадян.
3. Ефективність і результативність для забезпечення досягнення цілей і водночас найраціональнішого використання ресурсів.
4. Відкритість і прозорість для забезпечення публічного доступу до інформації та полегшення розуміння того, як ведуть суспільні справи.
5. Верховенство права для забезпечення справедливості й передбачуваності у вирішенні суспільних справ.
6. Етична поведінка для забезпечення переваги суспільних інтересів над приватними.
7. Компетентність і спроможність для забезпечення здатності представників та посадових осіб органів місцевого самоврядування ефективно виконувати свої обов'язки.
8. Інновації та відкритість до змін для забезпечення максимальної користі від нових рішень і кращих практик.
9. Сталий розвиток та орієнтація на довгострокові результати для врахування інтересів майбутніх поколінь.
10. Надійний фінансовий менеджмент для забезпечення ощадливого та продуктивного використання публічних коштів.
11. Права людини, культурне різноманіття та соціальне згуртування для забезпечення захищеності й поваги до всіх громадян, недопущення проявів дискримінації.
12. Підзвітність для забезпечення більшої відповідальності з боку службовців та посадових осіб органів місцевого самоврядування.

Одночасно варто зазначити, що на сьогодні керівництво Української держави здійснює системні кроки щодо реформування вітчизняної системи місцевого самоврядування.

Так, 1 квітня 2014 р. Урядом України схвалено Концепцію реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, метою якої є визначення напрямів, механізмів і строків формування ефективного місцевого самоврядування та територіальної організації влади для створення й підтримки повноцінного життєвого середовища для громадян, надання високоякісних та доступних публічних послуг, становлення інститутів прямого народовладдя, задоволення інтересів громадян у всіх сферах життєдіяльності на відповідній території, узгодження інтересів держави та територіальних громад.

Необхідно зазначити, що для реформи місцевого самоврядування в Україні характерна комплексність завдань, вона вбирає в себе ознаки різних видів (типів) реформ децентралізації, що реалізувались у різних європейських країнах. Місцеве самоврядування сьогодні виступає важливим фактором демократизації суспільного життя, децентралізації управління та необхідною передумовою становлення громадянського суспільства, наближення влади до її джерела – народу.

В Україні закладено конституційні засади місцевого самоврядування, ратифіковано Європейську хартію місцевого самоврядування, прийнято ряд базових нормативно-правових актів, які регулюють діяльність органів місцевого самоврядування. Разом з тим, як зазначено в Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, система місцевого самоврядування на сьогодні не задовольняє потреб суспільства.

Функціонування органів місцевого самоврядування в більшості територіальних громад не забезпечує створення та підтримки сприятливого життєвого середовища, необхідного для всебічного розвитку людини, її самореалізації, захисту її прав, надання мешканцям територіальних громад якісних та доступних публічних послуг. Можна переконливо стверджувати, що без реформи місцевого самоврядування є неможливим подолання кризових явищ у соціально-економічному і політичному житті України.

Здійснення реформи місцевого самоврядування є неможливим без оновлення нормативно-правової бази. Сучасна система законодавства про місцеве самоврядування потребує вдосконалення на засадах зміцнення організаційної, правової, фінансової, матеріальної, адміністративної самостійності місцевого самоврядування, розбудови європейської моделі адміністративно-територіального устрою, а також принципів децентралізації, деконцентрації, повсюдності, субсидіарності, єдності системи публічної адміністрації тощо.

Проведення реформи місцевого самоврядування потребуватиме також належного кадрового забезпечення. Тому актуалізується проблема формування та реалізації дієвої кадрової політики на місцях, удосконалення системи підготовки, перепідготовки, підвищення кваліфікації посадових осіб, службовців органів місцевого самоврядування, депутатів місцевих рад, запровадження професійних програм підготовки для органів місцевого самоврядування тощо.

Провідні сучасні фахівці при аналізі місцевого самоврядування вже звертають увагу на його системний характер, наголошуючи, що *«самоврядування (самокерування, самоуправління) є органічною властивістю, що притаманна суспільству як цілісній динамічній соціальній системі, де відбуваються процеси самоорганізації та саморегуляції»*.

Однією з характерних особливостей місцевого самоврядування є те, що воно діє як певна система або той організаційно-правовий механізм, завдяки якому територіальні громади безпосередньо або через органи місцевого самоврядування здійснюють функції і повноваження місцевого самоврядування.

Відповідно до згаданої Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, визначено наступні основні очікувані результати реформи місцевого самоврядування: формування ефективної територіальної системи органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади для забезпечення сталого соціально-економічного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць; запровадження стандартів (нормативів) якості публічних послуг, що надаються населенню органами місцевого самоврядування базового та регіонального рівнів, критеріїв оцінювання якості; створення сприятливих правових умов для максимально широкого залучення населення до прийняття управлінських рішень, а також розвитку форм прямого народовладдя тощо.

Одночасно, кінцевим результатом реформування місцевого самоврядування в Україні має стати покращення рівня життя українських громадян, побудова сучасної, ефективної, конкурентоспроможної держави, забезпечення сталого розвитку її громад та регіонів.

Відзначимо, що децентралізація зміцнює ефективність діяльності публічної адміністрації й підвищує рівень участі громадян у прийнятті рішень. На відміну від централізованої системи саме децентралізація створює в нових суспільно-політичних реаліях більш міцні підвалини для сильної, ефективної держави, оскільки вона забезпечує такі завдання: звільняє центральну владу від необхідності вирішувати поточні локальні проблеми та дає їй можливість зосередити увагу на системних і стратегічних заходах на національному рівні; обмежує наслідки невдалих рішень влади лише локальними масштабами; захищає державу від ризику загальнодержавних та локальних конфліктів; спрощує й пришвидшує процеси прийняття рішень, пов'язаних із питаннями місцевого значення; запроваджує природні механізми конкуренції між локальними спільнотами, що сприяє процесам розвитку; ініціює громадську активність, сприяє залученню громадян до взаємодії з владою та участі в суспільно-політичному житті, зокрема на місцевому рівні; підвищує ефективність демократичного контролю, сприяє прозорості в діяльності органів влади; збільшує можливості для інновацій, оскільки сприяє впровадженню, тестуванню та вдосконаленню нових технологічних, організаційних і соціальних рішень.

Серед можливих інструментів подальшого розвитку системи місцевого самоврядування в Україні можна виділити такі як: «розвиток згори»; «розвиток з середини»; «дрейф в очікуванні подій, які вимагають реакції». «Розвиток згори» – це інструмент, який має витоки з тоталітарного минулого централізованої системи управлін-

ня, у якій органи місцевої влади не мали майже ніякої автономії у своїх діях, але виконували інструкції (завдання), що надходили від центральних органів влади. Сьогодні деякі структурні реформи в окремих країнах здійснюються саме «згори», але в цьому випадку вони мають недостатню підтримку серед широких верст населення на місцевих органах влади.

Слід зазначити, що найбільш ефективним шляхом модернізації системи місцевого самоврядування в Україні є «розвиток з середини», який спрямований на зміцнення інституційної спроможності місцевих влад для виконання їх основних повноважень, впровадження нових інноваційних інструментів менеджменту та управління людськими ресурсами. У цій ситуації також забезпечується оптимальна підтримка з боку як самих представників місцевих органів влади, так і громадян.

Аналізуючи досвід реалізації реформи місцевого самоврядування в Україні, можна зробити такі висновки:

- по-перше, система місцевого самоврядування, як правило, торкається широких верств суспільства, тому її реформування не повинно бути різким і кардинальним. Оптимальним рішенням є вибір моделі щодо «реформування з середини»;
- по-друге, саме при реформуванні системи організації місцевої влади потрібно більше уваги приділяти наявному позитивному досвіду, що має бути покладений в основу нової системи місцевого самоврядування;
- по-третє, для здійснення на практиці реформи місцевого самоврядування необхідно підготувати досить значну кількість кваліфікованих фахівців з комунального права, менеджменту й фінансів. Навіть достатні фінансові ресурси не можуть компенсувати помилки управління на місцевому рівні.

Одночасно слід наголосити, що розвиток співробітництва територіальних громад є одним з пріоритетних завдань та напрямів реалізації реформи місцевого самоврядування в Україні.

Автори енциклопедичного словнику з державного управління визначають територіальну громаду як спільноту жителів населених пунктів (сіл, селищ, міст), об'єднану загальними інтересами власного життєзабезпечення, самостійного, в межах законів, вирішення питань місцевого значення як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування. Комунальне об'єднання територіальних громад означає соціально-політичне територіальне утворення, що одночасно виступає спільністю людей – суб'єктів місцевого самоврядування і низовою одиницею в системі адміністративно-територіального поділу.

Автори енциклопедії державного управління дають визначення територіальної громади як спільноти людей об'єднаних різноманітними стійкими формальними та неформальними зв'язками, які обумовлені спільним проживанням у межах села, селища, міста.

Слід зазначити, що виникнення та існування громади обумовлено й тісно пов'язано з наявністю спільної для її членів території, яка відіграє інтеграційну, формуючу

роль. Інтегративність виявляється в територіальному зосередженні елементів життєдіяльності людей, об'єднаних передусім спільним проживанням та діяльністю. Завдяки тому, що інтереси та потреби індивіда задовольняються, в ареалі його безпосередньої локалізації створюється своєрідний зв'язок людини з територією, що виступає передумовою включення індивіда в територіальну громаду.

Територіальна громада також характеризується відносною відособленістю, що виявляється у більш розвинених внутрішніх зв'язках у порівнянні з зовнішніми. Члени територіальної громади об'єднані численними формальними й неформальними зв'язками, які склалися внаслідок спільного проживання, праці та відпочинку, взаємодопомоги, сусідства, особистих контактів, дружніх, професійних, родинних відносин тощо. Завдяки зв'язкам забезпечується цілісність територіальної громади, взаємодія її членів.

Необхідно наголосити, що для членів територіальної громади характерна солідарність, єдність переконань, дій, взаємодопомога і взаємна підтримка. Особливий психологічний зв'язок між членами територіальної громади вчені розкривають, використовуючи такі поняття: «соціальна цілісність», «почуття спільноти», «почуття спільності», «дух громади» тощо. Почуття спільноти, яке охоплює почуття приналежності до територіальної громади, ідентифікацію особи з іншими її членами, можливість впливати на них, задовольняти колективні потреби, наявність спільних цінностей обумовлюють формування особливого статусу індивіда у спільноті, його членство в ній, призводить до виникнення територіальної громади як певної цілісності, є необхідною умовою об'єднання жителів для реалізації спільних інтересів та вирішення проблем місцевого значення.

Не зважаючи на гетерогенність територіальної громади, широке розмаїття інтересів і потреб її членів, у переважній більшості населення значна частина інтересів збігається. Це обумовлено спільними потребами мешканців у безпечних та комфортних умовах проживання, праці та відпочинку, наявності розвиненої мережі соціальних і культурних закладів, високому рівні благоустрою певного населеного пункту, належному функціонуванні єдиних для всієї територіальної громади комунальних систем теплопостачання, водовідведення, транспорту тощо.

Як суб'єкт місцевого самоврядування територіальна громада може виявляти свою активність у різних формах, основними з яких є форми її безпосереднього (прямого) виявлення, а саме: місцеві вибори, місцеві референдуми, загальні збори громадян за місцем проживання, конференції, місцеві ініціативи, громадські слухання, відкликання депутатів та виборних посадових осіб місцевого самоврядування, індивідуальні та колективні письмові звернення, опитування з питань місцевого самоврядування, громадські експертизи, громадські роботи, участь жителів у роботі органів місцевого самоврядування, громадські обговорення проектів актів органів місцевого самоврядування, мітинги, демонстрації, походи, пікети тощо.

У науковій літературі (вітчизняній та зарубіжній) разом з терміном «територіальна громада» як синоніми вживаються й інші терміни, а саме: «комуна», «община», «муніципалітет», «територіальна спільнота», «територіальна спільність», «територіальний колектив», «міське співтовариство», «ком'юніті» тощо.

Одночасно на сьогодні найбільш поширеними є такі підходи до розуміння територіальної громади: історичний (територіальна громада як історично утворена спільнота людей, що характеризується спільністю традицій, звичаїв, культури тощо); територіальний (територіальна громада як просторове утворення); екологічний (взаємовплив територіальної громади та навколишнього середовища); етнографічний (територіальна громада як певний спосіб життя, культурний спосіб); самоврядний (територіальна громада як суб'єкт місцевого самоврядування); політичний (територіальна громада як колективний виразник та захисник інтересів своїх членів); комунікативний (територіальна громада як середовище та результат спілкування); поведінковий (територіальна громада як суб'єкт поведінки); якісний (територіальна громада в контексті питань якості життя); психологічний (територіальна громада як психологічне середовище); економічний (територіальна громада як колективний виробник та споживач); діяльнісний (територіальна громада як взаємозв'язок індивідів, що являються самостійними суб'єктами соціальної дії) тощо.

Слід також зазначити, що співробітництво територіальних громад розглядається багатьма вітчизняними і зарубіжними вченими та практиками як дієвий інструмент муніципальної консолідації та покращення якості послуг, що надаються органами місцевого самоврядування. Слід зазначити, що сьогодні в умовах реалізації реформи місцевого самоврядування в Україні співробітництво територіальних громад має особливе значення для формування майбутніх громад, яким надане конституційне право об'єднувати на договірній основі свої зусилля і фінансові ресурси для вирішення спільних проблем розвитку. Такі об'єднання мають функціонувати за принципом «пробного шлюбу», переконуючись на власному досвіді у доцільності в подальшому злиття в єдину громаду в первісному або зміненому складі.

Міжмуніципальне співробітництво (ММС) як нова (інноваційна) форма політики місцевого і регіонального розвитку останнім часом набуває все більшого поширення в європейських країнах, зокрема й в Україні. Його поява пов'язана з тим, що місцеве самоврядування у багатьох країнах Європи (у тому числі й в Україні) сьогодні має справу з проблемами, можливі варіанти вирішення яких пропонує саме ММС. Воно має великий потенціал, який може бути дуже корисним для забезпечення сталого розвитку усіх без винятку (великих та малих) громад.

Досвід багатьох країн засвідчує, що органи місцевого самоврядування (територіальні громади базового рівня) ніколи не є абсолютно самодостатніми, незалежно від їх площі та чисельності населення. У зв'язку з цим ММС є актуальною та інноваційною формою діяльності багатьох громад. Воно є логічним рішенням для нейтралізації наслідків нераціонального розподілу функцій та ресурсів між різними рівнями публічної влади, недосконалої організації територіальної влади тощо.

ММС є відносно новою формою політики місцевого та регіонального розвитку. Її суть полягає в тому, що органи місцевого самоврядування на договірній основі об'єднують свої ресурси та зусилля для вирішення загальних проблем розвитку. Кінцева мета такого співробітництва – підвищення якості життя громад. Міжмуніципальне співробітництво є характерним для децентралізованої територіальної адміністративної системи. Чим вищою є ступінь автономії муніципалітетів, тим більше вони потребують співпраці і тим більше вони можуть співпрацювати.

Станом на 01 січня 2015 року в Україні налічувалось понад 30 тисяч суб'єктів адміністративно-територіального устрою, з яких 29.324 – це сільські населені пункти та селища міського типу, в яких функціонують 11.550 представницьких органів місцевого самоврядування. Біля 50% територіальних громад мають населення менше 1.000 мешканців. Майже усі такі територіальні громади перебувають на дотації держави, оскільки не мають необхідних фінансових та економічних ресурсів для надання повноцінних громадських, державних, комунально-побутових і соціально культурних послуг. Обсяги таких дотацій не дають змоги надавати населенню послуги на рівні гарантованих державою соціальних стандартів.

Разом із тим, багато громад є занадто малими за розмірами, щоб викликати зацікавленість з боку приватних інвесторів. У зв'язку із зазначеним ММС є ефективним інструментом для покращення вже сьогодні якості комунальних послуг, удосконалення муніципального менеджменту, а також гнучкою формою підготовки до проведення комплексної адміністративно територіальної реформи.

Спільні дії між громадами (органами місцевого самоврядування) в принципі мають довгу історію. Якщо у минулих століттях частіше природні катастрофи спонукали громади до організації спільного захисту від небезпеки, у сучасному світі швидкий розвиток техніки, економіки, торгівлі та транспорту загострює необхідність співпраці між громадами в рамках чітких організаційних форм. Зважаючи на постійне зменшення бюджетів, міста та громади часто звертаються до співробітництва саме з економічних міркувань. Передусім у невеликих громадах виникають проблеми зі збереженням здатності самостійно надавати певні послуги через недостатні фінансові та кадрові ресурси.

Крім того, часто кооперація дозволяє знайти більш ефективний підхід щодо вирішення певних завдань через використання спільних знань та досвіду. Поява ММС пов'язана з тим, що місцеве самоврядування сьогодні має справу з проблемами, можливі варіанти розв'язання яких пропонує саме ММС. ММС має великий потенціал, який може бути дуже корисним для забезпечення сталого розвитку усіх без винятку (великих та малих) громад.

Основними завданнями ММС є підвищення якості послуг, що надаються громадянам, розвиток місцевої інфраструктури, а також покращення муніципального менеджменту та підвищення ефективності діяльності відповідних органів місцевого самоврядування.

Отже, органи місцевого самоврядування (ОМС), які беруть участь у міжмуніципальному співробітництві, можуть очікувати конкретні переваги, серед яких слід виділити наступні:

- ОМС можуть об'єднувати свої ресурси, якщо це допомагає їм покращити ефективність своєї роботи. Разом ОМС можуть зробити те, чого вони ніколи не змогли б досягнути поодиночі; вони можуть надавати нові послуги або підвищити якість послуг, які вже надаються ними громадянам. В окремих країнах навіть існують законодавчі вимоги щодо надання певних послуг (наприклад, утилізація відходів, водопостачання, транспорт та економічний розвиток) саме у форматі ММС;

- більший за кількістю споживачів «ринок» сприяє зменшенню витрат; партнерські органи місцевого самоврядування можуть обмінюватись знаннями та досвідом у наданні окремих послуг, що робить їх надання більш ефективною справою;
- покращується здатність залучати приватні інвестиції та брати участь у проектах публічно-приватного партнерства; стає можливим укладання більш вигідних контрактів з приватними компаніями.

Серед економічних переваг ММС можна виділити також наступні:

- покращується здатність освоєння інвестицій та довіра з боку кредиторів, завдяки чому можна швидше отримувати позики та залучати кошти з фондів ЄС та інших зовнішніх джерел;
- з'являється можливість реорганізувати адміністративні послуги: залучити більш кваліфікований персонал, здійснити мобілізацію існуючих ресурсів;
- спільна робота над завданням економічного зростання та підвищення прозорості сприяють створенню нових робочих місць та залученню інвестицій краще, ніж фрагментарні дії окремих ОМС.

Досвід багатьох країн свідчить, що органи місцевого самоврядування (територіальні громади базового рівня) ніколи не є абсолютно самодостатніми, незалежно від їх площі та чисельності населення. У зв'язку з цим ММС є актуальною та інноваційною формою діяльності багатьох ОМС. ММС є логічним рішенням для нейтралізації наслідків нераціонального розподілу функцій та ресурсів між ОМС, недосконалої організації територіальної влади, адже воно:

- зменшує виробничі витрати та забезпечує заощадження коштів завдяки обсягам діяльності (збільшення кількості одиниць «продукції» по відношенню до виробничих витрат);
- посилює переговорні позиції відповідних органів місцевого самоврядування, зокрема, у питаннях збільшення кількості користувачів/отримувачів послуг;
- зменшує кількість осіб, які отримують послуги «за ціною нижче собівартості» (завдяки розширенню сфери дії);
- збільшує «власні» інвестиційні ресурси громад-учасниць (через об'єднання їх (обмежених) фінансових ресурсів);
- підвищує рівень довіри серед кредиторів та здатність залучати зовнішнє фінансування як від держави, так і від приватних партнерів (завдяки покращенню співвідношення між витратами та вигодами проектів).

Відповідно до обраної організаційної моделі співробітництва ММС може мати наявні економічні, фінансові, соціальні ефекти (відсутність необхідності розширення інфраструктури, спільне використання коштів та муніципального майна, кращий ступінь використання техніки та обладнання, заощадження коштів через спільні закупки та їх більший обсяг, логістичні переваги через планування спільних транспортних маршрутів, залучення спеціалізованих кадрів для виконання певних робіт тощо).

Міжмуніципальне співробітництво можна визначити як відносини між двома або кількома органами місцевого самоврядування (громадами базового рівня місцевого самоврядування), які мають статус юридичних осіб та мають певну політичну, юридичну та фінансову автономію (відповідно до принципів Європейської хартії місцевого самоврядування). Разом з тим, можна відзначити наступні характеристики ММС:

- ММС – це два або декілька ОМС, які співпрацюють між собою;
- ОМС-партнери погоджуються спільно працювати та надавати певні ресурси для отримання обопільної користі, яка була б недосяжною у разі їх самостійної (ізолюваної) діяльності;
- Спільні зусилля можуть стосуватися однієї або кількох галузей, які належать до визначеної компетенції ОМС. Законом може бути визначено, що певні функції ОМС не можуть бути предметом ММС (наприклад, функції, делеговані державою ОМС);
- Співробітництво має свою ціну для кожного з ОМС-партнерів: воно потребує зусиль, фінансування та спільного використання ресурсів (кадри, земля, обладнання, будівлі тощо);
- ММС є результатом усвідомленого рішення, а не лише механічним виконанням відповідних нормативних актів. Угода про співпрацю є добровільною, вона не нав'язується законом, хоча в деяких випадках закон може наполегливо рекомендувати або навіть спонукати муніципалітети до пошуку шляхів співпраці;
- нові вигоди для ОМС-партнерів можуть бути різними, наприклад: створення ресурсів для надання послуг, які є недоступними для малих громад, заощадження витрат при наданні послуг, підвищення якості послуг, краща координація у плануванні майбутнього розвитку, ефективніша та прозоріша політика розвитку;
- співробітництво не є фрагментарним – воно розраховано на певний період, а в більшості випадків обумовлюється постійною угодою без визначеної дати завершення терміну дії;
- постійний трансфер повноважень органів місцевого самоврядування відсутній;
- муніципалітети зберігають непрямий контроль за рішеннями та послугами, які є результатом співробітництва.

Серед інших позитивних результатів ММС можна виділити наступні:

- ММС може здійснювати позитивний вплив на практику менеджменту у відповідних муніципалітетах, тому що кожний партнер намагається переймати успішний практичний досвід інших учасників ММС;
- ММС може сприяти розвитку нової корпоративної культури, заснованої на співробітництві, що є особливо важливим, коли керівництво відповідних громад належить до різних політичних партій;

- процес подачі спільних заявок до ЄС, Світового банку та інших організацій-донорів може допомогти виробленню необхідних інструментів для партнерської співпраці ОМС з іншими державними, приватними та громадськими організаціями;
- ММС може дати керівникам відповідних ОМС більше часу для того, щоб зосередитися на стратегічних завданнях, оскільки другорядні питання вирішуються завдяки ММС;
- ММС може знизити рівень корупції та підвищити прозорість у діяльності відповідних органів місцевого самоврядування;
- ММС може сприяти розвитку відчуття солідарності, що сприяє покращенню соціального клімату в суспільстві;
- ММС може створювати додаткові можливості для залучення громадських організацій та окремих громадян до розв'язання проблем місцевого значення.

Розвиток ММС має сприяти покращенню якості послуг, що надаються громадянам органами місцевого самоврядування. Згадане покращення якості послуг можна досягти завдяки ефекту масштабу. Чим більша кількість громадян користується певними послугами або чим більш масштабними є ці послуги, тим нижчими є витрати, пов'язані з їх наданням. Якщо певна послуга надається для двох або більше муніципалітетів, кількість користувачів зростає, завдяки чому знижуються виробничі та інші витрати. Серед інших позитивних результатів ММС можна виділити формування привабливого інвестиційного клімату, посилення спроможності відповідних громад-учасниць щодо співпраці з міжнародними (донорськими) організаціями, інвесторами щодо залучення необхідних ресурсів для ефективної реалізації програм та проектів місцевого розвитку.

2. СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК ІНСТИТУТУ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ

Після проголошення незалежності України постали важливі проблеми, пов'язані з розбудовою місцевого самоврядування як одного з атрибутів демократичного суспільства. У колі цих проблем особлива роль належить утвердженню правових засад права власності територіальних громад, тобто комунальної форми власності.

Після тривалого панування тоталітарного режиму, відродження місцевого самоврядування, основою якого є комунальна власність, має на меті не повернення назад, а рух вперед до створення такої системи місцевого самоврядування, яка в змозі виконувати покладені на неї функції вирішення питань місцевого значення в межах Конституції і законів України. Ця система має спиратися на минулий вітчизняний досвід, враховувати тенденції розвитку сучасного українського суспільства, а також досвід комунальних (муніципальних) реформ в зарубіжних країнах.

Термін комунальна власність походить від поняття «комуна», в перекладі з французької мови «*commune*» означає «община», а з латинської – *communis* – «спільний». В ряді зарубіжних країн комунальна власність має назву муніципальної форми власності. Така форма власності розглядається як один із різновидів публічної, або громадської власності.

Цікаво те, що як нині, так і впродовж усього свого існування терміни «комуна» і «комунальний» використовуються для означення сукупності понять, пов'язаних з адміністративно-територіальним поділом держави, з організацією самоврядування різних типів поселення. Так, у середні віки комуна – це міська організація в Західній Європі, що домоглася права на самоврядування, незалежно від феодалів. Наприкінці XVIII ст., в період Великої Французької революції, комуна – муніципальне самоврядування в Парижі та інших містах. Зараз так називається нижча адміністративно-територіальна одиниця, поселення міського чи сільського типу у Франції, Італії, Бельгії та деяких інших країнах.

Муніципальна власність утворює власну економічну основу місцевого самоврядування. Подібна форма власності – один із інститутів, що впливає на функціонування фінансів місцевих органів влади. Використання майна муніципальної власності є одним із джерел доходів місцевих органів влади. В окремих країнах доходи від використання нерухомого майна муніципальної власності становлять 10-15% загальних доходів муніципальних бюджетів. Муніципальна форма власності у своєрідному правовому статусі була в царській Росії і в колишньому СРСР періоду НЕПу. У СРСР ця форма власності розглядалась як різновид державної власності. Державна власність, згідно з тодішнім законодавством, поділялася на державну (націоналізовану) і муніципалізовану власність. Цей поділ було скасовано в другій половині 20-х років. Так, згідно з постановою ВУЦВК і Ради народних комісарів УРСР від 29 жовтня 1926 р. все майно було оголошене державним, націоналізованим. До 1990 р. інститут муніципальної власності ні в колишньому СРСР, ні в Україні правом не визначався. Відповідна форма власності з назвою комунальна запроваджується лише в 1990 р. разом із визнанням інституту місцевого самоврядування.

Поняття комунальна власність у законодавстві України виникає в грудні 1990 р. з прийняттям Закону Української РСР «Про місцеві Ради народних депутатів Української РСР та місцеве самоврядування». Законодавством визначено, що комунальна власність становить основу місцевого самоврядування, а також те, що управління комунальною власністю здійснюють від імені населення адміністративно-територіальних одиниць відповідні місцеві ради народних депутатів та уповноважені ними інші органи місцевого самоврядування. До комунальної власності було віднесено майно, що передається безоплатно колишнім СРСР і Українською РСР, іншими суб'єктами, а також майно, що набувається місцевими радами народних депутатів за рахунок належним їм коштів.

У правовому регулюванні комунальної власності багато науковців виділяють два етапи: перший – з моменту прийняття Закону Української РСР «Про власність» (1991-1996 рр.), другий – після прийняття Конституції України до теперішнього часу.

Перший етап – це початок реального формування комунальної власності, на якому:

- було створено політичні, економічні та правові передумови формування комунальної власності;
- розроблено деякі організаційно-нормативні, методичні, фінансові підходи до формування комунальної власності;
- нормативно-правовим шляхом було затверджено перелік державного майна, яке передається до власності адміністративно-територіальних одиниць, та регламентовано порядок здійснення цієї передачі;
- здійснено передачу майна, що перебуває у віданні міністерств, відомств та інших органів, уповноважених управляти державним майном, до комунальної власності;
- законодавчо-правовим шляхом були обґрунтовані джерела формування та поповнення комунальної власності.

Головними джерелами формування комунальної власності було визнано перерозподіл державної власності та передачу об'єктів державної власності до власності адміністративно-територіальних одиниць, а також нормативно-правове оформлення права володіння майном, що раніше належало відповідній раді народних депутатів, створювалося чи купувалося за рахунок належних їй коштів. Джерелом поповнення комунальної власності, за пропозиціями рад, були визначені продаж або безоплатна передача у власність місцевих органів влади підприємств, організацій, установ чи їхніх структурних підрозділів та інших об'єктів, що належать іншим суб'єктам власності й мають важливе значення для соціально-економічного розвитку відповідної території.

Прийнятим у лютому 1991 р. Законом Української РСР «Про власність» визнано правовий режим майна комунальної власності. Згідно зі ст. 31 цього Закону комунальну власність як власність адміністративно-територіальних одиниць, поряд із загальнодержавною (республіканською) власністю, віднесено до державної власності.

Таким чином, на першому етапі на комунальну власність (власність адміністративно-територіальних одиниць), як правило, поширювалось правове регулювання, встановлене для державної власності, за винятком тих випадків, коли правові норми стосувались виключно загальнодержавної або комунальної власності. Наприклад, на загальнодержавну та комунальну власність поширювались положення ст. 37 та ст. 39 Закону «Про власність», якими встановлювався правовий режим майна державного підприємства та державної установи, переважна частина положень Закону «Про підприємства в Україні».

Відповідно до ст. 33 Закону «Про власність» управління державним майном, віднесеним до комунальної власності, від імені населення адміністративно-територіальних одиниць здійснюють місцеві ради народних депутатів України, а також уповноважені ними державні органи. Ці органи вирішують питання щодо створення підприємств, визначення цілей їхньої діяльності, здійснюють контроль за ефективністю використання довіреного їм державного майна та інші правомочності відповідно до законодавства України. Таким чином суб'єктами права комунальної власності стали адміністративно-територіальні одиниці в особі обласних, районних, міських, селищних, сільських рад народних депутатів.

Об'єктами права комунальної власності визначалося майно, що забезпечує діяльність відповідних рад і утворюваних ними органів, кошти місцевих бюджетів, державний житловий фонд, об'єкти житлово-комунального господарства, майно закладів народної освіти, культури, охорони здоров'я, торгівлі, побутового обслуговування, майно підприємств, місцеві енергетичні системи, транспорт, системи зв'язку та інформації, враховуючи націоналізоване майно, передане відповідним підприємствам, установам, організаціям, а також інше майно, необхідне для забезпечення економічного і соціального розвитку відповідної території.

Фактично право комунальної власності в Україні почало здійснюватися з прийняттям постанови Кабінету Міністрів України від 5 листопада 1991 р. № 311 «Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною власністю)», а згодом – із прийняттям ще кількох постанов аналогічного характеру. Цими постановами було започатковано правові основи формування і набуття права комунальної власності та реальну економічну базу для вирішення соціально-економічних завдань розвитку комунального господарства. Ними визначався перелік державного майна України, яке передається до комунальної власності, та порядок розмежування майна між власністю областей, міст Києва та Севастополя, районів, міст обласного підпорядкування та власністю інших адміністративно-територіальних одиниць, порядок передачі майна, яке перебувало у власності міністерств і відомств України, інших органів, уповноважених здійснювати управління державним майном, а також від однієї адміністративно-територіальної одиниці до іншої.

Передача майна здійснювалася міністерствами та відомствами України, органами уповноваженими управляти державним майном. Встановлювалася процедура передачі майна до комунальної власності по вертикалі місцевих рад та їхніх виконкомів.

Розмежування майна між власністю областей, міст Києва та Севастополя і власністю районів, міст обласного підпорядкування, районів у містах Києві та Севастополі здійснювали облвиконкоми, Київський та Севастопольський міськвиконкоми.

Розмежування майна між власністю районів, міст обласного підпорядкування і власністю районів у містах, містах районного підпорядкування, сіл, селищ здійснювали відповідно міські та районні виконавчі комітети.

Передача майна здійснювалася безоплатно. У процесі формування комунальної власності визначено право обласної комунальної власності, право районної комунальної власності, право міської комунальної власності, право районної в місті комунальної власності, право сільської та селищної комунальної власності.

З прийняттям Конституції України 28 червня 1996 р. розпочався другий етап розвитку правового регулювання інституту комунальної власності, який ознаменувався юридичним відокремленням комунальної власності від державної: тут вперше комунальна власність запроваджується як самостійна форма власності, відокремлена від державної. Тобто Конституція України визначає зміну економічної природи і правового режиму майна комунальної власності.

Згідно з Конституцією України комунальна власність є власністю відповідної територіальної громади. Сама територіальна громада розглядається як спільність громадян України – жителів міста, села, селища, яка наділена правом самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції та Законів України. Матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності. Отже, за Конституцією суб'єктом права комунальної власності є територіальна громада, а від її імені – представницький орган місцевого самоврядування.

Комунальна власність є самостійною і рівноправною формою власності поряд з такими, як державна, приватна та ін. За своєю економічною природою комунальна власність є колективною формою власності, оскільки відображає відносини колективного присвоєння жителями міст, сіл, селищ та об'єднань сіл коштів, об'єктів та майна цієї власності, ставлення до них як до своїх. Територіальна громада, маючи статус територіального колективу громадян України, є колективним власником коштів, об'єктів та майна комунальної власності.

У світлі положень Конституції України старий Закон «Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування» не відповідав вимогам часу і йому на зміну було прийнято новий Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР. Цей Закон поряд із Конституцією став одним із основних джерел права комунальної власності: в ньому визначені економічні та фінансові засади місцевого самоврядування, коло суб'єктів та об'єктів комунальної власності, самостійність місцевих бюджетів тощо.

Перш за все вказаний Закон визначив право комунальної власності як право територіальної громади володіти, доцільно, економічно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

Реальність і ефективність місцевого самоврядування визначається насамперед матеріально-фінансовими ресурсами, які знаходяться в розпорядженні органів місцевого самоврядування і які в своїй сукупності становлять фінансово-економічні основи місцевого самоврядування. Згідно з п. 3 ст. 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, позабюджетні цільові (в тому числі валютні) та інші кошти, земля, природні ресурси, які перебувають у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. У даній частині статті закладено інтегрований підхід щодо визначення економічних та фінансових основ місцевого самоврядування, який би поєднував місцеві і загальнодержавні інтереси, в тому числі державну підтримку місцевого самоврядування з метою ефективного управління територіями, забезпечення потреб населення тощо. При цьому за державою залишається установча (законодавча), контролююча і регулююча функція, а місцевому самоврядуванню надається можливість у межах Конституції України і законів, під державним контролем та під власну відповідальність самостійно вирішувати питання щодо формування і розпорядження комунальною власністю, місцевим бюджетом і т.д.

Конституція України, закріплюючи та гарантуючи місцеве самоврядування, визначає економічні умови місцевого самоврядування. Це знаходить своє вираження насамперед у визнанні і в рівному правовому захисті, поряд з іншими формами власності, комунальної власності та у праві органів місцевого самоврядування самостійно управляти майном, що знаходиться у комунальній власності. Це положення Конституції України одержало дальший розвиток у пункті 5 ст. 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», де визначається, що від імені та в інтересах територіальних громад права суб'єкта комунальної власності здійснюють відповідні ради.

Саме це положення є вихідним для закріплення прав і обов'язків органів місцевого самоврядування у відносинах з підприємствами, установами та організаціями комунальної власності, які відповідно до статті 17 вищевказаного Закону повинні будуватися на засадах їх підпорядкованості, підзвітності та підконтрольності органам місцевого самоврядування. Йдеться передусім про організаційну, правову та іншу залежність підприємств, установ та організацій від органів місцевого самоврядування, яка обумовлюється їх належністю до комунальної власності відповідних територіальних громад.

Майно, яке належить до комунальної власності і закріплене за комунальним підприємством, належить йому на праві повного господарського відання, тобто підприємство володіє, користується та розпоряджається зазначеним майном, вчиняючи щодо нього будь-які дії, які не суперечать законодавству та цілям діяльності, визначеним статутом підприємства. Підприємство, якщо інше не передбачено чинним законо-

давством та його статутом, має право продавати і передавати іншим підприємствам, організаціям та установам, обмінювати, здавати в оренду, надавати безоплатно в тимчасове користування або в позику належні йому будинки, споруди, устаткування, транспортні засоби та інші матеріальні цінності, а також списувати їх з балансу. Але саме Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» накладає обмеження щодо вільного розпорядження підприємством закріпленого за ним на праві господарського відання комунального майна, наприклад підприємство за власним рішенням не в праві здійснити відчуження свого майна, оскільки воно не є власником цього майна. Власником комунального майна, в тому числі і закріпленого за комунальним підприємством, є територіальна громада, від імені та в інтересах якої права суб'єкта комунальної власності здійснюють відповідні ради.

Аналогічно встановлено і правовий режим майна комунальної установи (організації), яка також не є повноцінним власником свого майна, що закріплене за нею на праві оперативного управління.

Органи місцевого самоврядування, здійснюючи визначені законом правомочності щодо об'єктів комунальної власності діють за принципом розподілу повноважень між представницькими та виконавчими органами місцевого самоврядування, а також сільськими, селищними, міськими головами.

Найбільш виразно підпорядкованість, підзвітність підприємств, установ та організацій комунальної власності проглядається в повноваженнях сільських, селищних, міських рад, які найповніше представляють інтереси територіальних громад та здійснюють від їх імені і в їх інтересах права суб'єкта комунальної власності.

Відповідно до ст. 26 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях цих рад вирішуються, зокрема, питання: створення, ліквідації, реорганізації та перепрофілювання підприємств, установ та організацій комунальної власності; встановлення для них розміру частки прибутку, яка підлягає зарахуванню до місцевого бюджету; передачі іншим органам окремих повноважень щодо управління майном, яке належить до комунальної власності відповідної територіальної громади, визначення меж цих повноважень та умов їх здійснення; створення відповідно до законодавства підприємствами комунальної власності спільних підприємств, у тому числі й з іноземними інвестиціями.

До виключних повноважень сільських, селищних, міських рад, в яких досить виразно відображається пріоритет представницьких органів над їх виконавчими органами щодо управління підприємствами, установами та організаціями комунальної власності, належить прийняття ними рішень щодо відчуження відповідно до Закону комунального майна, затвердження місцевих програм приватизації та переліку об'єктів комунальної власності, що не підлягають приватизації, визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів права комунальної власності; вирішення питань про придбання в установленому законом порядку приватизованого майна, про включення до об'єктів комунальної власності майна, відчуженого у процесі приватизації, договір купівлі-продажу якого в установленому порядку розірвано або визнано недійсним, про надання у концесію об'єктів права комунальної власності, а також вирішення інших питань, що пов'язані передусім з розпорядженням майном

комунальної власності. І пояснюється це тим, що майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню.

Функції безпосереднього управління майном комунальної власності в межах, визначених відповідною радою, здійснюють виконавчі органи сільських, селищних та міських рад. Забезпечення належного управління і раціонального використання комунальної власності ставить перед органами місцевого самоврядування відповідальні завдання щодо логічного, зрозумілого, професійного та кваліфікованого їх вирішення, оскільки саме від ефективності діяльності в цьому напрямі залежить рівень становлення і утвердження місцевого самоврядування в межах територіальної громади, забезпечення визнаного державою права самостійності у реалізації цих питань. Самостійність при вирішенні цих питань полягає у вчиненні на власний розсуд дій та прийнятті рішень щодо вільного володіння, користування та розпорядження власністю територіальних громад, чим реально забезпечуються їх права та законні інтереси.

Такі повноваження органів місцевого самоврядування по управлінню комунальною власністю безпосередньо впливають із ст. 3 Європейської хартії місцевого самоврядування від 15 жовтня 1985 р. як їх право і реальна здатність регламентувати значну частину державних справ і керувати ними, діючи у межах закону, під свою відповідальність в інтересах місцевого населення.

У межах цих повноважень органи місцевого самоврядування вправі передавати окремим громадянам та юридичним особам об'єкти, що перебувають у комунальній власності, у тимчасове або постійне володіння та користування, здавати їх в оренду, продавати, відчужувати іншим шляхом у порядку і на умовах, що не суперечать чинному законодавству та власним рішенням, прийнятим із цього приводу, вчиняти інші угоди, а також обумовлювати умови використання за призначенням переданим в оренду, користування чи приватизованих об'єктів комунальної власності та землі.

До власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить також встановлення порядку та здійснення контролю за використанням прибутків підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідних територіальних громад, у тому числі того його розміру, який підлягає відповідно зарахуванню до місцевого бюджету.

Контроль за використанням прибутків підприємств не означає втручання у самостійність вирішення цих питань самим підприємством та доцільність їх витрачання, які відповідно до Господарського кодексу України вирішуються згідно із статутом підприємства та чинним законодавством. Контроль виконавчого органу у даному випадку полягає у перевірці використання прибутку відповідно до визначеної статуту та чинним законодавством мети діяльності підприємства. У разі встановлення порушень чинного законодавства чи використання прибутку не за призначенням, виконавчий орган вправі вимагати усунення виявлених порушень і ставити питання про відповідальність винних службових осіб та відшкодування заподіяної шкоди.

При здійсненні контрольних функцій виконавчий орган місцевого самоврядування має враховувати положення ст. 23 Господарського кодексу України щодо взаємовідносин підприємств з місцевими радами у питаннях добровільної участі підприємств будь-якої форми власності у формуванні позабюджетних цільових фінансових фондів місцевих рад, комплексному економічному і соціальному розвитку територій, виконанню рішень місцевих рад по створенню спеціальних робочих місць для осіб з обмеженою працездатністю та організації їх професійної підготовки. Добровільність участі підприємства у вирішенні зазначених питань означає, що при укладенні відповідних договорів з органом місцевого самоврядування підприємство визначає їх на власний розсуд, але якщо за договором підприємство взяло на себе обов'язок по їх виконанню, орган місцевого самоврядування мають право контролювати фактичне виконання взятих зобов'язань і вимагати усунення виявлених недоліків.

Виконавчі органи місцевого самоврядування мають право здійснювати контроль за використанням прибутків комунальних підприємств не лише на своїй території, а й філіалів, відділень та відокремлених підрозділів, які є їх частиною, але розташовані за межами територіальної громади.

До повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить заслуховування звітів про роботу керівників підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідних територіальних громад. Зазначені повноваження випливають із закріплених ст. 17 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» відносин органів місцевого самоврядування з підприємствами, побудованих на засадах їх підзвітності.

Заслуховуючи звіт керівника підприємства про роботу, орган місцевого самоврядування вправі обговорювати питання, пов'язані з виконанням ним статутних обов'язків, дотриманням законодавства про працю, договірних зобов'язань, природоохоронного законодавства, санітарних, протипожежних заходів, фінансової дисципліни і чинного законодавства, що регулює підприємницьку та іншу господарську діяльність. Разом з тим, орган місцевого самоврядування не мають права втручатися у здійснення підприємством господарської діяльності, давати вказівки щодо її організації та організації технології виробництва, оскільки підприємці відповідно до ст. 23 Господарського кодексу України мають право без обмежень приймати рішення і здійснювати самостійно будь-яку діяльність, що не суперечить чинному законодавству.

До власних повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать також підготовка та внесення на розгляд ради пропозицій щодо порядку та умов відчуження комунального майна. Метою відчуження комунального майна є створення стабільної системи формування місцевого бюджету, формування системи місцевого господарства, підвищення соціально-економічної ефективності виробництва, залучення коштів для прискореного розвитку економіки відповідної територіальної громади. Розробляючи програми, цілі, пріоритети, порядок та умови відчуження комунального майна, виконавчі органи місцевого самоврядування мають визначити прогноз надходження коштів до місцевого бюджету та напрями їх використання, порядок оцінки об'єктів відчуження комунального майна, форми вирішення цих питань (купівля-продаж, аукціон, міна, безоплатна передача відчужуваного майна та ін.), пріоритетність права громадян на придбання комунального майна, надання пільг для

придбання комунального майна членам трудових колективів та пріоритетність права трудових колективів на придбання майна комунальних підприємств.

Специфічним видом відчуження комунального майна є його приватизація.

Приватизація комунального майна здійснюється органами місцевого самоврядування. Суб'єктами приватизації є місцеві ради (сільські, селищні, міські ради), органи приватизації територіальних громад.

Порядок приватизації державного і комунального майна передбачає:

- формування та затвердження переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації;
- публікація даного переліку на офіційному сайті відповідної ради та в електронній торговій системі (протягом 5 робочих днів);
- прийняття рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності;
- проведення інвентаризації і оцінки;
- прийняття рішення про завершення приватизації (завершення відбувається з моменту продажу об'єкта нерухомого майна та відповідно реєстрації права власності на покупця і оформлюється наказом відповідного органу приватизації).

Ініціювати приватизацію об'єктів комунальної власності можуть:

- органи приватизації;
- уповноважені органи управління майном;
- покупці.

Перелік об'єктів, що підлягають приватизації ухвалюється міською радою. У разі необхідності включення нових об'єктів до переліку, таке включення відбувається шляхом прийняття окремих рішень по кожному об'єкту майна.

Органи приватизації припиняють приватизацію об'єкта приватизації у таких випадках:

- включення об'єкта приватизації до переліку об'єктів, що не підлягають приватизації;
- виключення об'єкта великої приватизації з переліку об'єктів, що підлягають приватизації;
- ухвалення місцевою радою рішення про скасування попереднього рішення про приватизацію відповідного об'єкта комунальної власності.

Приватизація комунального майна здійснюється шляхом:

1. продажу об'єктів комунальної власності на аукціоні, у тому числі:

- аукціоні з умовами;
- аукціоні без умов;

- аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій;
- аукціоні із зниженням стартової ціни;
- аукціоні за методом вивчення цінових пропозицій;

2. викупу об'єктів приватизації.

Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» визначає термінологію, принципи приватизації, об'єкти та суб'єкти приватизації та детально подає покрокову технологію її здійснення.

Пропозиції виконавчих органів місцевого самоврядування про відчуження комунального майна та його приватизацію вносяться відповідній раді, яка згідно з п. 30 ст. 26 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» на пленарному засіданні приймає остаточне рішення щодо внесених пропозицій. Пропозиції виконавчих органів носять рекомендаційний характер. Прийняте ж радою рішення щодо поданих пропозицій є обов'язковим для виконавчих органів місцевого самоврядування.

Про хід та результати відчуження комунального майна виконавчі органи місцевого самоврядування подають раді письмові звіти. Форма звітів та періодичність їх подання встановлюються радою. Оскільки законом не передбачено обговорення звіту на пленарних засіданнях ради, виконавчий орган обмежується поданням його лише у письмовій формі.

Крім зазначених повноважень, виконавчі органи відповідних рад: розглядають проекти планів підприємств і організацій комунальної власності, вносять до них зауваження і пропозиції, здійснюють контроль за їх виконанням; встановлюють у порядку і в межах, визначених законодавством, тарифи по оплаті побутових, комунальних, транспортних та інших послуг, які надаються підприємствами та організаціями комунальної власності відповідної територіальної громади, затверджують зручний для населення режим роботи підприємств комунального господарства, торгівлі та громадського харчування, побутового обслуговування, що належать до комунальної власності відповідних територіальних громад, а також здійснюють інші контрольні та організаційно-розпорядчі функції щодо підприємств, установ і організацій комунальної власності.

У власності територіальних громад знаходяться здебільшого підприємства, установи та організації, діяльність яких спрямована на задоволення колективних потреб і запитів сіл, селищ та міст. Як свідчить практика, переважну більшість об'єктів комунальної власності становлять підприємства, установи та організації житлово-комунального господарства, транспорту, заклади освіти, культури, охорони здоров'я, фізкультури і спорту тощо.

Відповідно до ст. 42 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» сільський, селищний, міський голова одноосібно призначає на посади та звільняє з посад керівників підприємств, установ та організацій, що належать до комунальної власності відповідних територіальних громад.

Найбільш повно зміст комунальної власності як матеріальної основи місцевого самоврядування розкриває стаття 60 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні», яка розроблена відповідно до положення статей 142 та 143 Конституції України щодо матеріальної і фінансової основи місцевого самоврядування.

Орієнтовний перелік об'єктів, що можуть перебувати у комунальній власності, визначений ч. 1 ст. 142 Конституції і деталізований зазначеною статтею. Відповідно до цього у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах (комунальній власності) може бути рухоме і нерухоме майно (житлові будинки, інші будівлі та споруди, у т. ч. і виробничого характеру – технологічне обладнання, шляхи, мости, шляхопроводи тощо); доходи місцевих бюджетів (місцеві податки та збори, цінні папери, прибутки від підприємницької діяльності підприємств комунальної власності, кошти, одержані від укладених договорів про відчуження комунального майна, та ін.); земля; природні ресурси, що є у власності відповідних територіальних громад (природні й корисні копалини місцевого значення, ліси, водойми); підприємства, установи та організації, у тому числі банки; страхові товариства; пенсійні фонди; частка в майні підприємств; житловий фонд (сукупність житлових квартир у житлових будинках, одноквартирні та багатоквартирні житлові будинки садибного типу); нежитлові приміщення; заклади освіти, культури, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження.

До об'єктів права комунальної власності належать також об'єкти інженерної інфраструктури (споруди і мережі водопровідно-каналізаційного господарства, теплопостачання, електропостачання, газопостачання, об'єкти зовнішнього благоустрою), житлово-експлуатаційні та ремонтно-будівельні організації, підприємства побутового обслуговування населення, роздрібно-торгівлі та громадського харчування та інші об'єкти, що безпосередньо здійснюють обслуговування споживачів і надають відповідні послуги територіальній громаді, а також прибутки місцевих бюджетів.

Підставою для набуття права комунальної власності є передача майна територіальним громадам безоплатно державою, іншими суб'єктами права власності, а також майнових прав, створення, придбання майна органами місцевого самоврядування в порядку, встановленому законом.

Основним джерелом формування і набуття права комунальної власності була і продовжує залишатися передача у власність територіальній громаді господарських та інших об'єктів, які розташовані на території територіальної громади, але належать державі. Законодавчим актом, який регламентує таку передачу, є Закон України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» від 3 березня 1998 р. № 147/98-ВР. Цей Закон з урахуванням набутого досвіду визначає основні засади передачі об'єктів права державної власності у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах або у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, а також об'єктів права комунальної власності у державну власність безоплатно або шляхом обміну. Відповідно до Закону об'єктами передачі є: цілісні майнові комплекси підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів; нерухоме майно (будівлі, споруди, у тому числі об'єкти незавершеного будівництва, приміщення); інше окреме

індивідуально визначене майно підприємств; акції (частки, паї), що належать державі або суб'єктам права комунальної власності у майні господарських товариств; житловий фонд та інші об'єкти соціальної інфраструктури (далі – об'єкти соціальної інфраструктури), які перебувають у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ, організацій (далі – підприємств) або не увійшли до статутних капіталів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), у тому числі не завершене будівництво.

При передачі об'єктів права державної та комунальної власності сільські, селищні, міські ради як представницькі органи місцевого самоврядування виконують роль суб'єкта комунальної власності і відповідно до п. 51 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад належить надання згоди на передачу об'єктів з державної у комунальну власність та прийняття рішень про передачу об'єктів з комунальної у державну власність, а також щодо придбання об'єктів державної власності;

На виконання Закону «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» було прийнято постанову Кабінету Міністрів України від 21 вересня 1998 р. № 1482 «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», в якій деталізована процедура передачі об'єктів. Умови передачі майна, встановлені цією постановою, поширюються на всі об'єкти права державної та комунальної власності, у тому числі передані в безоплатне користування самоврядним установам і організаціям або в оренду.

Порядок передачі державного майна, яке перебувало у віданні міністерств і відомств України та інших органів, уповноваження управляти державним майном, а також від однієї адміністративно-територіальної одиниці до іншої започаткувався постановою Ради Міністрів Української РСР від 28 квітня 1980 р. № 285 «Про порядок передачі підприємств, об'єднань, організацій, установ, будинків і споруд» та постановою Кабінету Міністрів України від 26 червня 1996 р. № 678 «Про порядок передачі державного майна». В даний час питання передачі об'єктів права державної та комунальної власності регламентується зазначеною постановою Кабінету Міністрів України від 21 вересня 1998 р. № 1482, якою затверджене Положення про порядок передачі об'єктів права державної власності та Порядок подання та розгляду пропозицій щодо передачі об'єктів з комунальної у державну власність.

Органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальної громади згідно з чинним законодавством наділяються всіма правами власника – володіти, користуватися та розпоряджатися об'єктами права комунальної власності. Право володіння – це юридичне забезпечена можливість мати у себе дане майно, утримувати його у власному господарстві (мати на балансі і т. ін.). Право користування визначається як юридично забезпечена можливість власника до експлуатації, господарського або іншого використання майна шляхом здобування з нього корисних властивостей, а право розпорядження – як юридично забезпечена можливість власника визначити частку належного йому майна шляхом зміни його призначення чи належності в формі відчуження, передавання тощо. Здійснюючи право власності, органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальної громади на власний розсуд мають право вчиняти щодо належного їй комунального майна будь-

які дії, що не суперечать закону, використовувати його для здійснення господарської та іншої не забороненої законом діяльності, зокрема, передавати об'єкти права комунальної власності безоплатно або за плату у володіння і користування іншим юридичним чи фізичним особам, здавати їх в оренду, віддавати у заставу, визначати в угодах і договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються або передаються в користування і оренду.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» за органами місцевого самоврядування закріплені повноваження власника комунального майна, а саме: орендодавцями цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності, є органи, уповноважені саме органами місцевого самоврядування управляти комунальним майном; для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органи місцевого самоврядування визначають методiku розрахунку та порядок використання орендної плати, встановлюють порядок визначення та умови надання пільг орендарям збиткових та низькорентабельних підприємств, а також об'єктів, що мають важливе соціальне значення.

Вирішуючи питання про відчуження комунального майна, органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальної громади вправі укладати у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, міни, дарування з додержанням встановлених правил про укладення таких угод.

Відчуження комунального майна має за мету зміцнення матеріально-фінансової основи місцевого самоврядування. Доцільність, порядок, форми та умови відчуження комунального майна відповідно до п. 30 ст. 26 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської, районної у місті ради за пропозицією їх виконавчих органів. Одержані в ході відчуження комунального майна кошти є власністю територіальних громад та зараховуються до відповідних місцевих бюджетів і використовуються за їх власним розсудом на фінансування передбачених бюджетами відповідних територіальних громад заходів.

Відчуження на власний розсуд комунального майна у власність інших юридичних чи фізичних осіб не виключає примусового його відчуження у разі звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника на підставі рішення суду.

Як і інші угоди майнового характеру, договори по відчуженню комунального майна можуть бути у судовому порядку розірвані або визнані недійсними з передбаченими у таких випадках наслідками.

Із загального правила про відчуження майна з метою одержання прибутку впливає обов'язок органів місцевого самоврядування при здійсненні будь-яких майнових операцій з комунальним майном (відчуження чи придбання) враховувати не лише доцільність таких заходів, а й інтереси економічних основ місцевого самоврядування, з огляду на те, що законом не допускається настання невігідних наслідків вчинення таких угод щодо рухомого чи нерухомого майна. Не допускається також створення невігідних умов для населення територіальної громади, якщо внаслідок відчуження або придбання майна можуть зменшуватися обсяг та погіршуватися умови надання послуг населенню.

Передбачений ст. 13 Конституції України державний захист прав усіх суб'єктів права власності та рівність усіх суб'єктів права власності перед законом рівною мірою стосується і права комунальної власності територіальних громад. Це право є непорушним і обов'язковим для будь-яких державних органів чи службових осіб. Держава може гарантувати захист лише законних прав та інтересів власника комунального майна від будь-яких його порушень третіми особами. Якщо право комунальної власності набуто з порушенням встановлених законом вимог чи використується всупереч призначенню, не виключається можливість оскарження набутого таким чином права в судовому порядку шляхом пред'явлення відповідного позову зацікавленими особами. Рівність власників перед законом означає також забезпечення державою рівних умов здійснення територіальними громадами своїх прав у володінні, користуванні та розпорядженні комунальним майном. Тому об'єкти комунальної власності не можуть вилучатися у територіальній громаді і передаватися іншим суб'єктам права власності без згоди територіальної громади або рішення ради чи уповноваженого нею органу, за винятком випадків, передбачених законом.

Відповідно до п. 9 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» за сільськими, селищними, міськими, районними (у разі їх створення) радами закріплено право вносити пропозиції до відповідних компетентних державних органів влади чи управління пропозиції про передачу або продаж у комунальну власність відповідних територіальних громад об'єктів державної власності та власності, що належить іншим суб'єктам (підприємствам, установам, організаціям і їх структурним підрозділам), якщо такі об'єкти мають важливе значення для забезпечення комунально-побутових і соціально-культурних потреб територіальних громад. З цією ж метою відповідним радам надається право на переважне придбання у комунальну власність приміщень, споруд, об'єктів державної власності та власності інших суб'єктів, розташованих у межах територіальної громади і оголошених у встановленому порядку такими, що підлягають безоплатній передачі чи відчуженню в іншій формі. Переважне право на придбання майна ради мають незалежно від того, що на них можуть претендувати зацікавлені в цьому інші територіальні громади, які можуть скористатися таким правом лише при відмові територіальної громади від належного їм переважного права на придбання в комунальну власність відповідних об'єктів.

Сільським, селищним, міським, районним у містах радам надано також право мати будь-які об'єкти комунальної власності за межами їх територіальної юрисдикції. До таких об'єктів можуть належати окремі підприємства, банки, санаторії, будинки відпочинку, інші установи, шляхи сполучення, під'їзні колії залізничного транспорту тощо, які призначені для задоволення комунально-побутових і соціально-культурних потреб населення територіальних громад.

У ст. 60 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» зазначалося, що однією з підстав для набуття права комунальної власності є безоплатна передача об'єктів державою, іншими суб'єктами права власності у власність територіальних громад. Аналогічна підстава виникнення права комунальної власності мала місце і до прийняття Конституції України, у зв'язку з чим пунктом 10 Прикінцевих та перехідних положень зазначеного Закону вирішується правовий статус такого майна і визначається, що передане у встановленому законодавством порядку до прийняття Конституції України державою майно до комунальної власності адміністративно-територіальних одиниць (які на

той час існували) або набуте ними на інших законних підставах автоматично визнається комунальною власністю відповідних територіальних громад. Прийняття спеціальних рішень про віднесення такого майна до комунальної власності не вимагається, як і не вимагається прийняття рішення про відчуження майна, яке було передане до комунальної власності, але до прийняття Конституції відчужене у встановленому порядку.

Деякі об'єкти спільної власності територіальних громад можуть за пропозицією відповідних сільських, селищних, міських рад та рішенням районних чи обласних рад передаватися до комунальної власності відповідних територіальних громад. Рішення щодо цього приймається у разі, якщо конкретний об'єкт спільної власності, розташований на території відповідної сільської, селищної, міської ради і призначений для задоволення потреб саме населення відповідних територіальних громад. Не може передаватися спільна власність у комунальну власність окремих територіальних громад, якщо таке рішення призведе до зменшення обсягу та погіршення умов надання послуг населенню інших територіальних громад.

Цим же пунктом Прикінцевих та Перехідних положень Кабінету Міністрів України разом з Фондом державного майна України доручалося у двомісячний строк з дня набрання Законом чинності подати на розгляд Верховної Ради України проект закону про комунальну власність.

Незважаючи на тривалий час, що минув з дня набрання чинності Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон про комунальну власність ще не прийнятий.

Новим поштовхом розвитку та використання комунальної власності стало формування спроможних територіальних громад. Серед напрямів та механізмів забезпечення спроможності територіальних громад є створення об'єднаних територіальних громад, бюджетна децентралізація, ефективне використання комунального майна та природних ресурсів, міжтериторіальне співробітництво об'єднаних громад.

Базовою передумовою формування спроможності територіальної громади є наявність відповідного обсягу ресурсів (природних, майнових, економічних, фінансових, кадрових тощо), які за умови сприятливого інституційного середовища та ефективного управління забезпечать стійке економічне зростання та підвищення добробуту мешканців громади. Такого ресурсу не мають дрібні громади. Тому основним механізмом формування спроможних територіальних громад обрано механізм їхнього об'єднання. Реалізація процесу об'єднання регламентується положеннями Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», який визначив принципи, основні умови, порядок об'єднання, форми державної підтримки добровільного об'єднання територіальних громад, тобто створив конкретний механізм добровільного об'єднання територіальної громади, якого раніше не існувало. Законом передбачена організаційна, інформаційна та фінансова підтримка об'єднаних громад. Остання передбачає надання об'єднаній територіальній громаді субвенцій на формування інфраструктури згідно з планом соціально-економічного розвитку такої територіальної громади у разі, якщо її межі повністю відповідають межах, визначеним перспективним планом формування територій громад регіону. Порядок розроблення та затвердження перспективних планів формування територій громад визначений Методикою формування спроможних територіальних громад.

3. ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ

3.1. ПРАВОВЕ РЕГЛАМЕНТУВАННЯ ПІДСТАВ НАБУТТЯ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Матеріальні та фінансові ресурси, які перебувають у комунальній власності, є надбанням територіальної громади. Згідно зі статтею 142 Конституції України матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад¹. Територіальні громади сіл, селищ і міст можуть об'єднувати на договірних засадах об'єкти комунальної власності, а також кошти бюджетів для виконання спільних проектів або для спільного фінансування (утримання) комунальних підприємств, організацій і установ, створювати для цього відповідні органи і служби. Держава бере участь у формуванні доходів бюджетів місцевого самоврядування, фінансово підтримує місцеве самоврядування. Витрати органів місцевого самоврядування, що виникли внаслідок рішень органів державної влади, компенсуються державою.

Згідно Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до числа підстав для набуття права комунальної власності відносяться:

- передача майна територіальним громадам безоплатно державою;
- передача майна територіальним громадам безоплатно іншими суб'єктами права власності;
- створення майна органами місцевого самоврядування;
- придбання майна органами місцевого самоврядування в порядку, встановленому законом².

Але як показує практика і що засвідчують вітчизняні фахівці³, даний перелік далеко не повністю відображає всі підстави набуття комунальної власності, потребує розширення і законодавчого закріплення.

¹ Конституція України Верховна Рада України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР тлумачення станом на 15.03.2016 р. [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

² Про місцеве самоврядування Верховна Рада України; Закон від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР зі змінами станом на 24.02.2018 р. [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>.

³ Волинець Т.В. Підстави набуття права комунальної власності територіальними громадами / Т.В. Волинець // Європейські перспективи – № 2, 2016 – С. 99-104.

Так, існуючий Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» не передбачає таких реальних підстав набуття права комунальної власності, як:

- створення майна безпосередньо територіальними громадами чи об'єднаними територіальними громадами;
- набуття на підставі правочину майна, інших об'єктів права комунальної власності безпосередньо територіальними громадами чи об'єднаними територіальними громадами;
- передача майна територіальною громадою у власність об'єднаних територіальних громад та ряду інших підстав.

Для прикладу, набуття права комунальної власності у Польщі законодавчо обумовлює передачу майна у зв'язку з утворенням нової територіальної громади або зміною її території, а також у результаті власної господарської діяльності⁴.

Відповідно до ч. 1 ст. 2, ч. 5 ст. 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» територіальні громади є самостійними суб'єктами права комунальної власності або від їх імені та в інтересах такого суб'єкта права здійснюють відповідні ради. Основним повноваженням виконавчих органів ради щодо майна комунальної власності є управління ним⁵. Вищезгадане повноваження виконавчих органів слід віднести до делегованих, а не до власних, як це зазначено в законі, оскільки такі органи є представниками територіальних громад. Правовідносини щодо отримання майна у комунальну власність потрібно здійснювати за наявності згоди територіальної громади відповідного населеного пункту або її представником (міською, селищною, сільською радою).

Така згода може надаватися шляхом прийняття рішення в залежності від особливостей правовідносин. Дії з безпосереднього отримання майна можуть здійснюватись як територіальною громадою, так і її представниками⁶.

Законом України «Про запобігання корупції» встановлено заборону для органів місцевого самоврядування одержувати від фізичних, юридичних осіб безоплатно послуги та майно, крім випадків, передбачених законами або чинними міжнародними договорами України. Як уже зазначалося, одержувачем майна є територіальна громада. Тому вказану норму не буде порушено у разі правильного формулювання особи, яка отримує майно, тобто територіальна громада, що діє безпосередньо або через орган місцевого самоврядування (виконавчий комітет ради, дошкільний навчальний заклад, комунальне підприємство тощо) на підставі рішення міської ради⁷.

⁴ Волинець Т.В. Підстави набуття права комунальної власності територіальними громадами / Т.В. Волинець // Європейські перспективи – № 2, 2016 – С. 99-104.

⁵ Про місцеве самоврядування Верховна Рада України; Закон від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР зі змінами станом на 24.02.2018 р. [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>.

⁶ Волинець Т.В. Підстави набуття права комунальної власності територіальними громадами / Т.В. Волинець // Європейські перспективи – № 2, 2016 – С. 99-104.

⁷ Про запобігання корупції Верховна Рада України; Закон від 14.10.2014 № 1700-18 зі змінами станом на 03.08.2017 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1700-18>.

Порядок безоплатної передачі об'єктів з державної у комунальну власність визначено Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності». У Законі зазначено, що визначені об'єкти переходять у власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах або у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, а також об'єктів права комунальної власності у державну власність.

Законом визначено перелік об'єктів, які передаються у комунальну власність і які не можуть бути об'єктами такої передачі.

Об'єктами передачі згідно з цим Законом є:

- цілісні майнові комплекси підприємств, установ, організацій, їх структурні підрозділи;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, у тому числі приміщення (після виділення їх в окрему облікову одиницю (інвентарний об'єкт) на підставі розподільного балансу), об'єкти незавершеного будівництва);
- інше окреме індивідуально визначене майно підприємств;
- акції, що належать державі або суб'єктам права комунальної власності у майні господарських товариств;
- об'єкти житлового фонду, гуртожитки та інші об'єкти соціальної інфраструктури, соціального забезпечення, дитячі оздоровчі табори), які перебувають у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств або не увійшли до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), у тому числі не завершені будівництвом.

Не можуть бути об'єктами передачі з державної у комунальну власність: цілісні майнові комплекси підприємств, що провадять діяльність, передбачену частинами першою і другою статті 4 Закону України «Про підприємництво»; цілісні майнові комплекси казенних підприємств; майно підприємств, списане в установленому законодавством порядку; об'єкти, право власності на які не зареєстровано в установленому законом порядку (крім об'єктів житлового фонду та гуртожитків, нерухомого військового майна, яке вивільняється у процесі реформування Збройних Сил України); об'єкти, будівництво яких фактично продовжується за рахунок державних капітальних вкладень, до введення їх в експлуатацію; об'єкти, щодо яких є відповідне рішення про їх приватизацію⁸.

Статтею 4 вищезгаданого Закону передбачено, що передача об'єктів з державної у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах здійснюється за наявності згоди відповідних сільських, селищних, міських, районних у містах рад, якщо інше не передбачено законом, а у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст – за наявності згоди районних або обласних рад, якщо інше не передбачено законом⁹.

^{8,9} Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності Верховна Рада України; Закон від 03.03.1998 р. № 147/98-ВР зі змінами станом на 04.04.2016 р. [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/147/98-%P0%B2%P1%80>.

Щодо другої підстави набуття права власності територіальними громадами, то слід зауважити, що за загальним правилом безоплатна передача об'єктів з приватної у комунальну власність може здійснюватися шляхом укладення територіальною громадою чи її представником з особами приватного права окремих видів договорів, зокрема дарування та пожертви. Згідно зі ст. 720 Цивільного кодексу України територіальна громада може виступати стороною договору дарування¹⁰. Відповідно до ст. 131 Земельного кодексу України територіальні громади мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод¹¹.

Однак, законами передбачено правове регулювання окремих випадків безоплатної передачі майна у комунальну власність, а саме:

- відповідно до статей 132 та 142 Земельного кодексу України перехід права власності на земельні ділянки здійснюється за нотаріально посвідченими угодами у випадку добровільної відмови власника землі від права власності на користь територіальної громади¹²;
- відповідно до статей 36 та 37 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» громадяни та підприємства, установи, організації можуть на добровільних засадах здійснювати фінансування заходів з благоустрою території населеного пункту, мікрорайону, кварталу, вулиці або прибудинкової території за місцем проживання¹³;
- безоплатна передача об'єктів житлового фонду, гуртожитків та інших об'єктів соціальної інфраструктури (ст. 4-1 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності»¹⁴).

На сьогодні, існує проблема щодо набуття права власності об'єднаними територіальними громадами. У ст. 3 Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» зазначено, що об'єднана територіальна громада є правонаступником всього майна, прав та обов'язків територіальних громад, що об'єдналися, з дня набуття повноважень сільською, селищною, міською радою, обраною такою об'єднаною територіаль-

¹⁰ Цивільний кодекс України Верховна Рада України; Кодекс України, Закон, Кодекс від 16.01.2003 р. № 435-IV зі змінами станом на 07.03.2018 р. [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

¹¹ Земельний кодекс України Верховна Рада України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III зі змінами станом на 07.03.2018 р. [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

¹² Земельний кодекс України Верховна Рада України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III зі змінами станом на 07.03.2018 р. [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

¹³ Про благоустрій населених пунктів Верховна Рада України; Закон від 06.09.2005 р. № 2807-IV зі змінами станом на 10.06.2017 р. [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2807-15>.

¹⁴ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності Верховна Рада України; Закон від 03.03.1998 р. № 147/98-ВР зі змінами станом на 04.04.2016 р. [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/147/98-%P0%B2%P1%80>.

ною громадою. У разі об'єднання всіх територіальних громад одного району в одну об'єднану територіальну громаду все майно спільної власності територіальних громад такого району є комунальною власністю об'єднаної територіальної громади, а пов'язані з таким майном права та обов'язки належать об'єднаній територіальній громаді з дня набуття повноважень сільською, селищною, міською радою, обраною такою об'єднаною територіальною громадою¹⁵.

З контексту даної статті випливає, що територіальні громади, які добровільно об'єдналися або будуть об'єднуватись, повинні передати все належне їм майно в одну об'єднану територіальну громаду. Однак, механізму такої передачі майна в Законі не зазначено. Разом з тим, не всі територіальні громади погоджуються на добровільне об'єднання і на передачу майна іншій територіальній громаді, тому слід удосконалити механізм набуття права комунальної власності об'єднаної територіальної громади.

3.2. ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ У МІСЦЕВОМУ САМОВРЯДУВАННІ

Відносини комунальної власності – це відносини з приводу володіння, користування, та розпорядження майном комунальної власності територіальною громадою на свій розсуд і на підставі чинного законодавства як безпосередньо, так і через відповідні органи місцевого самоврядування.

Як йшлося вище, сьогодні відносини комунальної власності в Україні регламентують Конституція України, Цивільний, Господарський, Бюджетний, Земельний кодекси, Закон України «Про місцеве самоврядування» та інші законодавчі акти, що закріплюють найважливіші відносини, які виникають в процесі формування та використання комунальної власності. Відповідно до законодавчої бази, комунальна власність є самостійною і рівноправною формою власності.

Аналіз комунальної власності, проведений вітчизняними науковцями, дозволив виділити її риси, притаманні публічній власності¹⁶:

- суб'єкти комунальної власності – територіальні громади – є публічно-правовими утвореннями;
- спільне привласнення засобів виробництва і виробленого продукту територіальною громадою як колективним суб'єктом;
- оскільки це право належить соціальній спільноті людей, кожен член суспільства у відносинах комунальної власності виступає у різних правових аспектах. З одного

¹⁵ Про добровільне об'єднання територіальних громад Верховна Рада України; Закон від 05.02.2015 р. № 157-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/157-19>.

¹⁶ Токарчук А. Актуальні питання власності у місцевому самоврядуванні /Александр Токарчук // [Електронне видання]. – Режим доступу: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/apdyo_2013_4_55.pdf.

боку він входить до складу тих соціальних спільнот, яким право власності належить. У той же час члени суспільства щодо цієї форми власності виступають як зобов'язані особи (зокрема, вони не повинні посягати на цілісність комунальної власності кому б вона не належала);

- передача об'єктів з комунальної у державну і навпаки, списання майна як особливі процедури притаманні лише таким публічним за суттю формам власності, як державна та комунальна;
- як і державна, комунальна власність розвивається, по-перше, в галузях, де не виправдане або малоприбуткове застосування приватного капіталу; по-друге, в галузях з пролонгованим ефектом – фундаментальних науках тощо та у соціальній сфері – освіті, культури, тобто призначення її – задоволення потреб суспільства чи територіально відокремленої її частини, а не інтересів окремих осіб;
- не допускається настання невідних наслідків вчинення угод щодо рухомого і нерухомого майна комунальної форми власності, забороняється ослаблювати економічні основи місцевого самоврядування, зменшувати обсяг чи погіршувати умови настання послуг населенню»¹⁷.

Управління об'єктами комунальної власності є законодавчо регламентованою діяльністю, спрямованою на використання об'єктів права комунальної власності відповідно до завдань і функцій, які покладені на органи місцевого самоврядування. Механізм управління комунальною власністю території – це система заходів та методів, цілеспрямована дія яких забезпечує функціонування об'єктів комунальної власності в господарстві територіального утворення з урахуванням його специфіки¹⁸.

Право комунальної власності – право територіальної громади володіти, доцільно, економічно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування. Управління об'єктами права комунальної власності здійснюють виконавчі органи місцевого самоврядування або інші уповноважені ними юридичні та фізичні особи.

До виключної компетенції сільських, селищних, міських рад пунктами 30, 31 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» віднесено, зокрема, прийняття рішень щодо відчуження відповідно до закону комунального майна; затвердження місцевих програм приватизації, а також переліку об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації; визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів права комунальної власності; вирішення питань про придбання в установленому законом порядку приватизованого майна, про включення до об'єктів комунальної власності майна, відчуженого у процесі привати-

¹⁷ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності Верховна Рада України; Закон від 03.03.1998 р. № 147/98-ВР зі змінами станом на 04.04.2016 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/147/98-%P0%B2%P1%80>.

¹⁸ Регіональний розвиток житлово-комунального господарства України / Т. Строкань // Черкаський державний технологічний університет. – Черкаси, 2004. – с. 31.

зації, договір купівлі-продажу якого в установленому порядку розірвано або визнано недійсним, про надання у концесію об'єктів права комунальної власності, про створення, ліквідацію, реорганізацію та перепрофілювання підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідної територіальної громади. Також виключно на пленарних засіданнях сільських, селищних, міських рад приймаються рішення про передачу іншим органам окремих повноважень щодо управління майном, яке належить до комунальної власності відповідної територіальної громади, визначення меж цих повноважень та умов їх здійснення. Відповідно до підпункту 1 пункту «а» частини першої статті 29 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виконавчі органи сільських, селищних, міських рад здійснюють управління в межах, визначених радою, майном, що належить до комунальної власності відповідних територіальних громад. Районні у містах ради (у разі їх створення) та їх виконавчі органи відповідно до Конституції та законів України здійснюють управління рухомим і нерухомим майном та іншими об'єктами, що належать до комунальної власності територіальних громад районів у містах, формують, затверджують, виконують відповідні бюджети та контролюють їх виконання, а також здійснюють інші повноваження, передбачені Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», в обсягах і межах, що визначаються міськими радами (частина друга статті 41). Пункт 19 частини першої статті 43 Закону уповноважує районні і обласні ради виключно на їх пленарних засіданнях вирішувати за дорученням відповідних рад питання про продаж, передачу в оренду, концесію або під заставу об'єктів комунальної власності, які забезпечують спільні потреби територіальних громад і перебувають в управлінні районних, обласних рад, а також придбання таких об'єктів в установленому законом порядку. Відповідно до частин першої, третьої, четвертої, п'ятої, шостої та восьмої статті 60 Закону територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження. Територіальні громади сіл, селищ, міст, районів у містах безпосередньо або через органи місцевого самоврядування можуть об'єднувати на договірних засадах на праві спільної власності об'єкти права комунальної власності, а також кошти місцевих бюджетів для виконання спільних проектів або для спільного фінансування (утримання) комунальних підприємств, установ та організацій і створювати для цього відповідні органи і служби. Районні та обласні ради від імені територіальних громад сіл, селищ, міст здійснюють управління об'єктами їхньої спільної власності, що задовольняють спільні потреби територіальних громад. 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, 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. Доцільність, порядок та умови відчуження об'єктів права комунальної власності визначаються відповідною радою¹⁹.

Перешкодою ефективному управлінню комунальною власністю є прогалини законодавства в галузі місцевого самоврядування. Це обумовлено відсутністю послідовності та узгодженості в прийнятті нормативно-правових актів, комплексного підходу до предмета законодавчого регулювання, недостатньою апробацією законотворчих розробок, неузгодженістю цих розробок з іншими органами державної влади та органами місцевого самоврядування, наявністю практики дублювання функцій між органами місцевого самоврядування та державними адміністраціями, а також недосконалістю існуючих механізмів інформування та активного залучення громадян до обговорення важливих проблем управління комунальною власністю, неналежним регулюванням ринкових відносин у цій сфері.

Як показує практика українських реалій, особливо «проблематичними» є відносини між районними державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування на рівні сіл, селищ і міст районного підпорядкування та районними радами, а також між обласними державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування міст обласного підпорядкування та обласними радами. Це особливо помітно в галузевих законах, де компетенція місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування досить часто тотожні або ж визначаються в одній статті²⁰. Наприклад, згідно із прийнятим Верховною Радою Законом України «Про житлово-комунальні послуги»²¹ органи місцевого самоврядування мають право встановлювати ціни, тарифи, затверджувати норми споживання та якості на житлово-комунальні послуги, управляти об'єктами в житлово-комунальній сфері, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад тощо, водночас, у ст. 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до власних повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать встановлення в порядку і межах, визначених законодавством, тарифів щодо оплати побутових, комунальних, транспортних та інших послуг, що надаються підприємствами та організаціями комунальної власності відповідної територіальної громади, погодження у встановленому порядку цих питань з підприємствами, установами та організаціями, які не належать до комунальної власності.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про місцеві державні адміністрації»²², повноваження щодо регулювання цін та тарифів за виконання робіт та надання житлово-

¹⁹ Роз'яснення Міністерства юстиції України щодо управління майном спільної власності територіальних громад // [Електронне видання]. – Режим доступу: <http://rozvytok.in.ua/law/roz-yasnennya/751>.

²⁰ Токарчук А. Актуальні питання власності у місцевому самоврядуванні /Александр Токарчук // [Електронне видання]. – Режим доступу: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/apdyo_2013_4_55.pdf.

²¹ Закон України Про житлово-комунальні послуги // Сайт ВР України // [Електронне видання]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.

²² Закон України «Про місцеві державні адміністрації» // сайт ВР України // [Електронне видання]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/586>.

комунальних послуг підприємствами, а також визначення і встановлення норм їх споживання, здійснення контролю за їх дотриманням належать місцевим державним адміністраціям.

Така законодавча нерозмежованість та нечіткість надає можливість представникам вищезазначених органів впливати на процеси тіньової приватизації об'єктів житлово-комунального господарства, спрямовувати грошові надходження від приватизації комунальних об'єктів не за призначенням, впливати на процес встановлення тарифів, роблячи його непрозорим, застосовувати тарифи на житлово-комунальні послуги як суттєвий чинник впливу на громадськість. І наслідком цього є зловживання на ринку нерухомості, значні розбіжності в рівні цін і тарифів, норм споживання на комунальні послуги в різних регіонах країни²³.

Закріплена сьогодні в Конституції України модель організації влади на місцевому та регіональному рівнях з позиції сьогодення є архаїчною та не повною мірою відповідає європейським стандартам та принципам Європейської хартії місцевого самоврядування. Враховуючи, що на часі відбувається реформування системи місцевого самоврядування, на перший план виходить економічне забезпечення завдання та ефективного управління комунальним майном, як матеріальною основою цього самоврядування. За таких умов одним із пріоритетних напрямків системи управління є вдосконалення процесу формування й ведення єдиного реєстру об'єктів комунальної власності, управління корпоративними правами в господарських товариствах комунальної форми власності, а також оренда об'єктів комунальної власності.

²³ Токарчук А. Актуальні питання власності у місцевому самоврядуванні / Александр Токарчук // [Електронне видання]. – Режим доступу: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&image_file_name=PDF/apdyo_2013_4_55.pdf.

4. ПОНЯТТЯ ВЛАСНОСТІ І ПРАВО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

4.1. ПОНЯТТЯ ВЛАСНОСТІ

Проблема власності є центральною в економічній науці. Певні її аспекти досліджувалися багатьма вченими у минулому, залишається вона предметом вивчення і сучасних науковців. Категорія власності є багатоплановою, постійно збагачується елементами якісно нового змісту, тому дослідження власності на сучасному етапі розвитку економічної науки дуже актуальне, особливо в останні роки, коли в Україні відбуваються економічні реформи від яких залежить якість життя населення а також місце України серед інших держав.

Власність є однією з найбільш фундаментальних і основоположних економічних категорій. Разом з тим – це одна з найскладніших категорій, бо має в собі багато ознак, форм прояву і систем функціонування. Людство протягом тисячоліть вивчає сутність власності, але і до цього часу проблема власності до кінця не вирішена.

У працях вітчизняних економістів дається різнобічне тлумачення категорії «власності». У підручнику «Основи економічної теорії» за редакцією Ю. Ніколенка стверджується: *«Власність – це ядро системи виробничих відносин, серцевина кожного суспільного способу виробництва. Її ще називають основним, визначальним виробничим відношенням»*²⁴. В.М. Положій, Л.П. Чижов визначають власність, як *«чиєсь законне право чим-небудь володіти, включаючи право користування та розпорядження»*²⁵. На думку О. Гоша *«власність можна визначити як співвідношення між людьми з приводу привласнення, функціонування й відчуження життєвих благ»*²⁶. З точки зору М.М. Шкільняка *«власність повинна розглядатися як система внутрішньонеобхідних, сталих, стійких, загальних соціально-економічних зв'язків та відносин між людьми (а, отже, між трудовими колективами, соціальними верстами і групами) з приводу привласнення засобів виробництва, предметів споживання, робочої сили, об'єктів інтелектуальної власності, інформації, послуг у всіх сферах суспільного відтворення – виробництві, розподілі, обміні й споживанні»*²⁷. М.М. Шкільняк зазначає, що виходячи з домінуючої ролі економічних відносин, економічний аспект власності є найважливішим, реальним і визначає інші аспекти, тобто власність у юридичному, політичному, соціальному та психологічному аспектах. Власність – це відносини між людиною, групою або громадою людей (суб'єктом), з одного боку, і будь-якою субстанцією матеріального світу (об'єктом) – з іншого, що полягає у постійному, або тимчасовому, частковому, повному відчуженні, від'єднанні, привласненні об'єкта суб'єктом.

²⁴ Основи економічної теорії. Кн. 1 // За ред. Ю. Ніколенка. – К.: Либідь, 1998. – 271 с. 6, с. 44.

²⁵ Положій В.М., Чижов Л.П. Власність: економічний аспект / В.М. Положій, Л.П. Чижов // Суми: Мрія – ЛТД, 1998 – 79 с. 7, с. 6.

²⁶ Гош О. Політична економія / О. Гош // Преса України. – 1999. – 319 с. 2, с. 171.

²⁷ Шкільняк, М.М. Управління державною власністю: теоретична концептуалізація та практичні аспекти [Текст]: монографія / М.М. Шкільняк. – Тернопіль: Синтез-Поліграф, 2004. – 317 с. 14, с. 16.

Власність характеризує належність об'єкта певному суб'єкту²⁸.

Власність включає в себе об'єкти і суб'єкти власності. Об'єкти власності (пасивна сторона відносин власності), це все те що можна привласнити чи відчужити, їх часто називають просто власністю:

- засоби виробництва;
- нерухомість;
- природні ресурси (земля, її надра, ліси тощо);
- предмети особистого споживання та домашнього вжитку;
- гроші, цінні папери, дорогоцінні метали та вироби з них;
- інтелектуальна власність;
- культурні та історичні цінності;
- робоча сила.

Суб'єкти власності (власник, активна сторона) – це персоніфіковані носії відносин власності:

- громадяни (фізичні особи);
- юридичні особи – організації, підприємства, установи, об'єднання осіб усіх організаційно-правових форм;
- держава в особі органів державного управління;
- інші державні та їх юридичні особи;
- органи місцевого самоврядування;
- міжнародні організації;
- громадські і релігійні організації, фонди.

Правовою основою закріплення права власності в Україні є Конституція України, Цивільний кодекс України. Розрізняють такі форми власності: приватна, комунальна, державна (рис. 4.1).

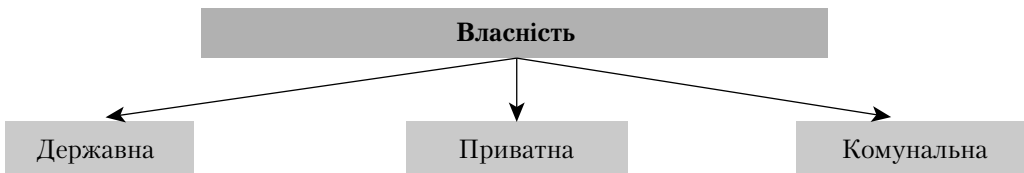


Рис. 4.1. Форми власності

²⁸ Шкільняк, М.М. Управління державною власністю: теоретична концептуалізація та практичні аспекти [Текст]: монографія / М.М. Шкільняк. – Тернопіль: Синтез-Поліграф, 2004. – 317 с. 14, с. 33.

Форма власності – це її вид, що визначається за суб'єктом власності. Іншими словами, форма власності визначає приналежність різних об'єктів власності єдиному суб'єкту.

Розрізняють економічне та юридичне трактування власності, яка характеризується діалектичним взаємозв'язком економічних і юридичних відносин, у якому економічні відносини власності є базисними, первинними, а юридичні – вторинними, похідними, оскільки зумовлюється економічними відносинами. З економічної точки зору власність, відображає відносини між людьми з приводу присвоєння об'єктів власності. Власність як юридична категорія відображає законодавче закріплення економічних відносин між фізичними і юридичними особами з приводу володіння, користування й розпорядження об'єктами власності через систему юридичних норм. У цьому проявляється її юридичний аспект, який реалізується через право власності. Право власності – це сукупність узаконених державою прав та норм економічних взаємовідносин фізичних і юридичних осіб, які складаються між ними з приводу привласнення й використання об'єктів власності. Відповідно до цього економічні відносини власності набувають характеру правовідносин, тобто відносин учасники яких виступають як носії певних юридичних прав і обов'язків.

Ще з часів римського права і до сьогодні, право власності визначається так званою тріадою власності: володіння, користування, і розпорядження (рис. 4.2).

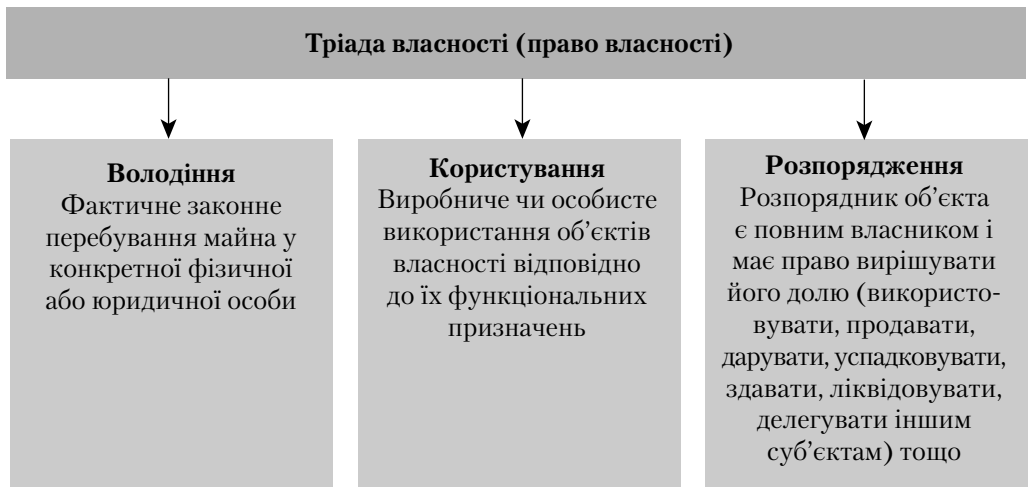


Рис. 4.2. Тріада власності (право власності)

Право власності – це врегульовані законом суспільні відносини, щодо володіння, користування і розпорядження майном.

Реалізація права власності можлива за наявності взаємозв'язку відносин володіння, користування й розпорядження. Суб'єкти, які тимчасово отримують право на володіння і користування чужою власністю без права на розпорядження не є повними власниками.

У сучасній економічній науці й господарській практиці країн Заходу застосовується більш ширша система права власності. Вона включає в себе такі складові, як право управління, право на дохід, право спадщини, право на безпеку власності та інше. Деталізація прав власності має на меті гарантувати суб'єкту необхідні права для прийняття оптимальних економічних рішень. Така практика реалізації права власності в останні роки набуває поширення і в нашій країні.

Правовою основою закріплення права власності в Україні є Конституція України, Цивільний Кодекс України, Господарський Кодекс України, та інші законодавчі і нормативні акти. Ст. 336 Цивільного Кодексу України проголошує: *«Право власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від інших осіб»*²⁹. А ст. 319 даного кодексу закріплює здійснення права власності: *«Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчинити щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав»*³⁰.

Право власності існує в об'єктивному і суб'єктивному аспекті. В об'єктивному аспекті право власності – це сукупність правових норм, що регулюють суспільні відносини по володінню, користуванню і розпорядженню майном. У суб'єктивному аспекті право власності являє собою сукупність повноважень власника по володінню, користуванню і розпорядженню майном. Право власності означає можливість передавання об'єкта власності у користування, розпорядження, або володіння іншим суб'єктам без втрати самого права власності з встановленням правил, які повинні виконувати.

Право власності, відповідно до чинного законодавства, припиняється у разі:

- відчуження власником свого майна;
- відмови власника від права власності;
- припинення права власності на майно, яке законом не може належати цій особі;
- знищення майна;
- викупу земельної ділянки з метою суспільної необхідності;
- реквізиції, конфіскації, в інших випадках встановлених законодавством.

Право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений в його здійсненні, крім і в порядку, встановленому чинним законодавством. Непорушність цього права гарантує ст. 41 Конституції України.

^{29, 30} Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), – 2003, – № 40-44. – с. 356.

4.2. ЕКОНОМІЧНИЙ ЗМІСТ ВЛАСНОСТІ

Проблема власності має загальнофілософське значення, тому тлумаченню її змісту та походженню приділяли увагу багато мислителів. Ще Аристотель зазначав, що *«державна не підлягає радикальним штучним перетворенням, і проект усунення сім'ї та приватної власності насилає людську природу і є нереальним»*³¹. За часів Давньої Греції таке твердження було справедливим, але з розвитком феодалізму й капіталізму вона власність змінювалася й набувала нових форм.

Протилежні, дещо утопічні, погляди на власність висловив у своїх працях І. Фіхте, на думку якого власність втратить свій винятково приватний характер і стане суспільною установою. Суспільство вже не обмежуватиметься гарантуванням законним чином набутої власності: щоб мати власність, кожен повинен буде заслужити її законною працею.

Г. Гегель пов'язував своє розуміння власності з волею людини, наголошуючи, що *«особа вкладає свою волю в річ – ось у чому полягає поняття власності, усе решта – лише її реалізація»*³². Французький дослідник Ш. Летурно у творі «Еволюція власності» зазначав: *«Власність – це саме інстинкт, уроджений і пануючий нахил. У людства інстинкт цей був великим історичним фактором, він лежить в основі більшості законів, ним створювалися й руйнувалися держави... Тварини підкоряються йому так само... Для тварин власність є просто те, що вони можуть захопити»*³³. У працях Ш. Летурно ще немає розуміння того, що людина не лише володіє, але й сама виробляє власність (засоби виробництва, предмети споживання), вступаючи у суспільні відносини з іншими людьми, і таким чином змінює економічний зміст та форми власності на кожному новому етапі економічного розвитку.

На думку П. Лафарга, власність настільки мало схильна залишатися в одній застиглій формі, що і в сучасному суспільстві вона наявна в багатьох видах та різновидах³⁴. Він виділяє суспільну й приватну форми власності, починаючи від суспільної власності стародавнього присвоєння та акціонерної форми власності, зазначаючи, що акціонер нічим не прив'язаний до своєї власності, й без праці отримує з неї доходи.

Проблема власності є однією з центральних у працях сучасних західних соціологів та економістів. При цьому існують різні підходи як до визначення самої категорії «власність», так і з'ясування її походження. Переважна більшість сучасних теорій власності ґрунтується на концепції американського соціолога й економіста Т. Веблена про формування «абсентеїстської власності» та відокремлення власності від безпосереднього управління виробництвом. В одному з перших творів «Теорія бездіяльного класу» (1899) він, характеризуючи власність, зазначав: *«...мотив, який є основою власності – суперництво; цей же мотив залишається дієвим у подальшому*

³¹ Антологія світової філософії. – Т. 1, ч. 1. – М.: Мысль. – 1969. – 576 с.

³² Гегель Г. Философия права. – М.: Мысль, 1990. – 524 с.

³³ Летурно Ш. Эволюция собственности. – М. – 1988.

³⁴ Лафарг П. За и против коммунизма. Собственность и её происхождение. – М.: Госполитиздат, 1959. – 97 с.

розвитку цього інституту і в еволюції усіх тих рис соціальної структури, до яких власність має відношення»³⁵. Отже, підхід Т. Веблена до визначення власності є суб'єктивно-психологічним. Він вважав, що основою виникнення приватної власності є насилля й обман, а сам факт власності дає змогу класу підприємців привласнювати кращу частину продукції суспільного виробництва. Т. Веблен обґрунтував ідею про відокремлення власності від контролю в сучасній корпорації. У своїх творах він показав, що в міру розвитку капіталізму поглиблюється суперечність між виробництвом і бізнесом. Цю суперечність він пов'язував із виникненням абсентеїстської власності, тобто власності осіб, що не беруть безпосередньої участі у виробництві матеріальних благ. Уперше в межах інституціоналізму автор поставив проблему відокремлення капіталу-власності від капіталу-функції. Абсентеїстську власність він вважав інструментом, що дає змогу використовувати чужі засоби для отримання великих прибутків. Причину виникнення цього виду власності Т. Веблен пов'язував із розвитком кредиту. На його думку, найбільш повніше абсентеїстська власність представлена в корпораціях, що займаються засновницькою діяльністю, спекуляціями цінними паперами, оскільки власник грошового капіталу у вигляді фіктивних цінностей відокремлений від виробництва й уже не бере участі в ньому як організатор і керівник.

На думку Т. Веблена, розвиток абсентеїстської власності зумовлений і поширенням «системи участі». Великі компанії, що є власниками контрольного пакета акцій, чинять вплив на численні підприємства й слабкі корпорації. Інтереси цих незримих власників підприємств особливо далекі від інтересів суспільства.

Теорія «народного капіталізму» визначає власність як ставлення людини до речі, й наголошує, що закони розвитку капіталізму призводять до зміни структури капіталістичної власності. Основною формою власності стає акціонерна, тому розповсюдження акцій серед населення, на думку прихильників цієї теорії, зумовлює «дифузії власності». Теорія «народного капіталізму» виникла в 50-х роках у США. З її обґрунтуванням виступили економісти й соціологи А. Берлі, К. Кларк та інші. Складовою теорії «народного капіталізму» є теорія управлінської революції. Її прибічники стверджують, що з розвитком акціонерних товариств влада капіталістів-власників відсувається на задній план, натомість встановлюється влада менеджерів, які керуються суспільними інтересами.

При дотриманні принципу, що власність – ставлення людини до речі, відносини власності полягають у фактичній владі людини над річчю, яку вона присвоює з метою задоволення своїх потреб. А. Берлі стверджував, що власність виражає відношення фактичного володіння річчю та суб'єкта до об'єкта. Тут власність розглядається через юридичну категорію володіння, а глибинний економічний зміст власності не розкривається. Вчений зазначав, що «*власність є відношенням між індивідом (або, можливо, групою індивідів) і реальною відчутною й невідчутною річчю*»³⁶.

³⁵ Веблен Т. Теория праздного класса. – М.: Мысль, 1971.

³⁶ Берли А. Власть без собственности. – М. – 1989.

Він вважав, що власність, яка розглядається теоретично, має дві групи властивостей, характерних ознак: з одного боку, вона може бути засобом створення благ, розвитку виробництва, а з іншого – дає змогу отримувати насолоду й споживати блага.

Протягом багатьох років ідеї соціальної трансформації капіталізму А. Берлі розробляв спільно з Г. Міазом. Широкої популярності набула їхня праця «Сучасна корпорація та приватна власність» (1932), у якій автори підтримали концепцію Т. Веблена про формування «абсентеїстської власності». На основі критики тогочасної корпорації вони обґрунтували ідею розвитку акціонерного капіталу, що, на їхню думку, спричинить усуспільнення виробництва й надасть йому колективного характеру.

Г. Мінз пропонував проект економічної реформи: через акціонування спрямувати корпорації на служіння інтересам суспільства. Головними ознаками «колективного капіталізму» він вважав дифузю акціонерного капіталу й притаманне корпораціям відокремлення управління й контролю над виробництвом від власності на капітал. На думку Г. Мінза, менеджери корпорацій в управлінській діяльності мають керуватися особистим інтересом, але одночасно й служити інтересам суспільства. Цього буде достатньо, аби зберегти свободу підприємництва й спрямувати її у русло суспільних інтересів.

Інший напрям трактує власність як юридичну категорію, ототожнюючи її з правом, яке охороняє й закріплює відносини між власниками. До юридичних трактувань власності належить так звана теорія трансакційних витрат Р. Коуза. Важливою заслугою автора є введення у науковий обіг категорії «трансакційні витрати» (витрати на пошук інформації про ціни, попит, пошук партнерів, укладання контрактів тощо). Учений вважав величини трансакційних витрат одним із найважливіших чинників, що визначають функціонування сучасної економічної системи. Тому скорочення трансакційних витрат, а, отже, підвищення ефективності функціонування економіки забезпечується існуванням правових норм і їх дотриманням³⁷. Зв'язок між правами власності та трансакційними витратами доведений Р. Коузом у його теоремі. Він зазначав, що визначення прав власності є важливою умовою ринкових угод.

Розробкою економічної теорії прав власності, крім Коуза, займалися Д. Норт й інші. Своєрідність цієї теорії полягала в трактуванні авторами власності як правової категорії та її використанні як методологічної основи наукового економічного аналізу.

Під системою прав власності розуміють сукупність норм, що регулюють доступ до рідкісних ресурсів, котрі можуть санкціонуватися не лише державою, а й суспільством – у вигляді звичаїв, моральних установок, релігійних заповідей. Права власності охоплюють як фізичні об'єкти, так і безтілесні (наприклад, об'єкти інтелектуальної власності).

З точки зору суспільства права власності виступають як «правила гри», що впорядковують відносини між окремими агентами. Поняття «власність» змінюють терміном «право власності». Власність не є ресурсом сама собою, а є «пучком прав» або

³⁷ Консультативний проект Федерального Уряду Німеччини з питань приватизації в Україні (Матеріали круглого столу). – К., 2002.

часткою прав щодо використання ресурсів. Кожен «пучок» може розщеплюватися так, що одна частина прав належить одному агенту, інша – другому і т. д. Права власності мають значення для визначення поведінки учасників господарської діяльності: одні способи дій вони схвалюють, інші – пригнічують (через заборони або збільшення витрат) і таким чином упливають на економічний вибір.

Право власності містить такі елементи: право володіння, право користування, право управління, право на дохід, право на відчуження, право на безпеку, право на передавання благ у спадок, заборону використання на шкоду тощо. Чим ширший вибір повноважень, закріплений за ресурсом, тим вища його цінність. Характерною особливістю теорії Р. Коуза є те, що категорія власності виводиться з проблеми обмеження ресурсів³⁸.

Такий підхід уперше був обґрунтований у 1871 р. К. Менгером у книзі «Основи політичної економії». Він зазначав, що кінцевою метою власності є існування благ, кількість яких менша порівняно з потребами у них. Тому інститут власності є єдиною можливим інститутом вирішення проблем *«невідповідності між потребою й доступною для розпорядження кількістю благ»*³⁹. Виходячи з цього, центральним моментом відносин власності стає їх винятковий характер. Відсутність винятків, тобто вільний доступ до ресурсів, означає, що вони – нічий, тобто з приводу таких ресурсів не виникають економічні відносини.

З погляду авторів теорії прав власності виключити інших осіб з вільного доступу до ресурсів означає специфікувати права власності на них. *«Якщо права на здійснення певних дій можуть бути куплені або продані, – наголошує Р. Коуз, – їх, зрештою, придбають ті, хто вище цінує даровані ними можливості виробництва, або розваг»*⁴⁰. Отже, чітке визначення прав власності змінює й поведінку суб'єктів господарювання. Воно сприяє створенню умов для придбання прав власності тими, хто їх цінує вище і здатний одержувати від них більшу користь. Для ринку немає значення, хто володіє ресурсом, важливо, щоб був власник ресурсу. Теорема Р. Коуза в умовах трансформації економічної системи в Україні має важливе практичне значення. Вона підтверджує, що без чіткого визначення прав власності неможлива ефективна реалізація відносин власності. Так, наприклад, недосконалість Закону України «Про господарські товариства» у частині, яка стосується акціонерних товариств, зумовлювала постійне виникнення проблем із підготуванням та проведенням загальних зборів акціонерів, збільшенням статутного фонду, доступом до інформації про діяльність акціонерних товариств тощо. Така ситуація вимагала негайного прийняття спеціального закону про акціонерні товариства.

³⁸ Консультативний проект Федерального Уряду Німеччини з питань приватизації в Україні (Матеріали круглого столу). – К., 2002.

³⁹ Менгер К. Основания политической экономии. Австрийская школа политической экономии. – М.: Экономика, 1992. – 316 с.

⁴⁰ Консультативний проект Федерального Уряду Німеччини з питань приватизації в Україні (Матеріали круглого столу). – К., 2002.

За Р. Коузом для успішного функціонування економіки важливе значення мають трансакційні витрати й права власності. Якщо трансакційні витрати незначні, а права власності чітко визначені й виконуються суб'єктами господарювання, економіка функціонує на принципах саморегулювання. Навіть якщо трансакційні витрати великі, державне втручання не бажане. Воно доцільне, коли витрати державного втручання будуть меншими за витрати, пов'язані з нестабільністю ринку⁴¹.

Отже, за всієї різноманітності західних теорій власності найбільшого поширення набули трактування її:

1. як ставлення суб'єкта до об'єкта, людини до речі;
2. юридичне трактування.

У максимальному баченні власності також є багато раціонального. Зокрема, ця проблема досліджувалася К. Марксом у працях «Капітал», «Економіко-філософські рукописи 1844 року», «Німецька ідеологія», «Економічні рукописи 1857-1859 років» та інші. Прирівнюючи власність до усієї системи виробничих відносин, він зазначав, що питання власності завжди було життєвим питанням певного класу. Зустрічається вираз, яким К. Маркс характеризує відношення індивіда до власності (одну із сторін юридичної власності). У «Критиці політичної економії» щодо власності римського громадянина він пише: *«...його власність, тобто відношення до природних передумов його виробництва ... як до своїх власних. Ставиться як до своїх означає ставиться як до себе самого»*⁴².

Протягом тривалого часу економісти при вивченні власності виходили з відомих положень про власність, викладених К. Марксом у працях «Введення (Вступ) до критики політичної економії» і «Форми, що передують капіталістичному виробництву». При цьому особливу увагу привертали положення про співвідношення категорій власності, виробництва й присвоєння, а також про власність як ставлення індивіда або колективу до належних йому умов виробництва як до своїх.

Марксистська теорія розглядає власність як систему соціальних відносин між людьми, яка розвивається відповідно до змін соціально-економічних умов життя суспільства. Власність, як зазначав К. Маркс – це *«ставлення індивідів один до одного відповідно до їх ставлення до матеріалу, знарядь і продуктів праці»*⁴³. На основі цих положень дослідники намагалися сформулювати загальне поняття власності й права власності, виявити коло суспільних відносин, що отримали у праві власності юридичне вираження.

Багато років тривали дискусії про те, чи можна визначити власність як присвоєння, чи власність – це суспільна форма присвоєння, або, нарешті, власність – це стан присвоєності, тобто приналежність засобів або продуктів виробництва індивіду або колективу. Останню точку зору підтримує, наприклад, І. Лазня, який стверджує, що *«власність за своєю сутністю є приналежністю... Оскільки ж приналежність є став-*

⁴¹ Консультативний проект Федерального Уряду Німеччини з питань приватизації в Україні (Матеріали круглого столу). – К., 2002.

⁴² Маркс К. К критике политической экономии. Маркс К. Энгельс Ф. Соч. – 2-е изд. – Т. 13, с. 3-167.

⁴³ Менгер К. Основания политической экономии. Австрийская школа политической экономии. – М.: Экономика, 1992. – 316 с.

ленням до матеріальних благ як до своїх, тобто відношення, що вже відбулося, то й власність визначається статикою відносин між людьми з приводу матеріальних благ (об'єктивних умов відтворення)»⁴⁴.

Цей погляд заслуговує на увагу, проте в ньому об'єкти привласнення, по-перше, обмежуються матеріальними благами; по-друге, дещо аморфним є вислів «...з приводу матеріальних благ». Адже одна справа, коли йдеться про відносини з приводу привласнення, інша – з приводу володіння чи користування. Крім того, сутність власності не може означати приналежність, бо глибинна сутність будь-якої економічної категорії розкривається лише через суперечність. Така позиція автора є продовженням напряду, прихильники якого намагалися розкрити зміст власності з допомогою юридичних категорій «володіння», «розпорядження» й «користування». Але ці категорії – лише повноваження, атрибути власності, з допомогою яких зміст її як економічної категорії не може бути розкритий. Крім того, існує думка, що власності як самостійної економічної категорії взагалі немає, і мова про неї може йти лише як про правову власність⁴⁵.

За роки незалежності у працях вітчизняних економістів давалося різнобічне і досить суперечливе тлумачення категорії «власності». У підручнику «Основи економічної теорії» за редакцією Ю. Ніколенка стверджується: «Власність – це ядро системи виробничих відносин, серцевина кожного суспільного способу виробництва. Її ще називають основним, визначальним виробничим відношенням»⁴⁶. Перед нами, по-перше, – взірць підміни однієї категорії іншою (йшлося про місце власності в економічній системі, а не в системі виробничих відносин). По-друге, замість власності як системи економічних відносин вона визначається як основне виробниче відношення. У даному випадку автор неправомірно ототожнює економічні й виробничі відносини і, крім того, зводять власність на засоби виробництва до власності загалом. В останній категорії окремими об'єктами власності й відносин між людьми з приводу привласнення цих об'єктів, крім власності на засоби виробництва, слід виділяти власність на роботу, послуги, предмети споживання, інтелектуальну власність. Ототожнення авторами підручника економічних і виробничих відносин виявляється в тому, що до складу останніх вони зарахували значну частину організаційно-економічних відносин з приводу концентрації, спеціалізації, кооперування, конкуренції, взаємодопомоги, обміну виробничим досвідом⁴⁷. Але насправді більшість цих відносин належить до техніко-економічних. Інші дослідники дещо спрощено підійшли до категоріального визначення власності. Уникаючи відповіді на запитання «Що таке власність?», зазначають, що вона існує на трьох рівнях. «Перший з них – матеріально-натуральний (заводи, ферми, лікарні, навчальні та наукові заклади тощо), другий – юридичний, коли йдеться про правове оформлення володіння, розпорядження ним та використання, і третій – політекономічний, який відображає реальне, а не юридичне присвоєння результатів економічної діяльності»⁴⁸.

^{44, 45} Лазня І. В. Відносини власності в умовах формування ринкової економіки. – К.: Логос, 1997. – 315 с.

^{46, 47} Основи економічної теорії. Кн.1 II За ред. Ю. В. Ніколенка. – К.:Либідь, 1998. – 271 с.

⁴⁸ Основи економічної теорії: політекономічний аспект. // За ред. Г. Н. Климка та В. П. Нестеренка. – К.: Вища школа, 1994. – 559 с.

У зазначеній характеристиці викликає сумнів вираз «матеріально-натуральний рівень». Із наведених прикладів (заводи, ферми) жоден не є натуральним. Доцільніше такий рівень називати матеріально-речовим. Крім того, при визначенні третього рівня власності автори обмежилися привласненням результатів лише економічної діяльності, але упустили привласнення умов виробництва.

До організаційно-економічних відносин, на їхню думку, належать форми й методи господарювання, характерні для всіх галузей економіки, зокрема ринкова система, у центрі якої – товарно-грошові відносини, а також підприємництво. Загальними організаційно-господарськими відносинами автори називають відносини у сфері грошового обміну, ціноутворення, фінансів та кредиту, маркетингу, менеджменту, біржової справи тощо⁴⁹. З перелічених елементів до організаційно-економічних відносин можна, на нашу думку, віднести лише менеджмент (тією мірою, якою він не зачіпає управління власністю), маркетинг. Інші елементи мають аспекти не лише організаційно-економічних, а й реальних відносин власності.

Зазначені автори розглядають власність як *«суспільний спосіб поєднання робочої сили з засобами виробництва й відповідні до цього стосунки між людьми з приводу присвоєння матеріально-речових елементів і результатів виробничого процесу»*⁵⁰. Перша частина цього визначення, тобто як суспільний спосіб поєднання особистісних і речових чинників виробництва, означає підведення одного невідомого (власність) під друге невідоме. У другій частині визначення долається попередній недолік і до об'єктів привласнення зараховуються матеріально-речові елементи виробничого процесу. Водночас із процесу привласнення випадає робоча сила. Частково вона опосередковано належить до об'єктів привласнення, коли йдеться про привласнення результатів виробництва, створених робочою силою. Недоліком цього визначення є те, що автори не з'ясовують місця власності у системі економічних відносин.

Унаслідок цього незрозуміло, чи відносять вони взаємозв'язки між людьми, що формуються у процесі виробництва, до відносин власності. Ця невизначеність посилюється тим, що в одному випадку основною в пануючій системі економічної влади вони називають власність на засоби виробництва, а в іншому зазначають що *«ядром сукупності відносин власності є відносини специфічної індивідуальної власності»*⁵¹.

Характеризуючи соціально-економічні відносини як систему зв'язків «людина – людина», автори відносять до них *«закономірності розвитку відносин власності (передусім на засоби виробництва), тісно пов'язані з ними відносини розподілу й відтворення суспільного виробництва в цілому ...»*⁵². З цього випливає, що відносини розподілу й відтворення не належать до відносин власності. Таке твердження вимагає доведення, що у сфері розподілу й у процесі відтворення не здійснюється жодного привласнення, що, звичайно, не так.

Конкретизуючи своє тлумачення власності як соціально-економічної категорії, автори стверджують, що така сутність розкривається й реалізується в площині взаємо-

⁴⁹⁻⁵² Основи економічної теорії: політекономічний аспект. // За ред. Г. Н. Климка та В. П. Нестеренка. – К.: Вища школа, 1994. – 559 с.

дії «людина – людина»⁵³. Таке твердження є однобічним і рівнозначне тому, що виробничі відносини, а, отже, відносини власності, розглядаються як без об'єктні, не пов'язані з привласненням матеріальних благ. Привласнення, яке нічого не привласнює, К. Маркс називав суперечністю у самому предметі. Якщо прийняти точку зору авторів, то виробничі відносини реалізуються без взаємодії з розвитком продуктивних сил (форма розглядається без змісту).

Причини такого тлумачення соціально-економічної сутності власності полягають у певному змішуванні її з юридичним аспектом власності. *«Власність же в юридичному розумінні, – зазначається у підручнику, – відтворюється системою зв'язків «людина – річ». Як юридична категорія, власність відображає майнові відносини, свідомі вольові взаємозв'язки юридичних і фізичних осіб із приводу привласнення благ, що закріплюються системою відповідних прав власності»*⁵⁴. У власності як соціально-економічній категорії реальні економічні зв'язки й відносини між людьми (це можуть бути юридичні та фізичні особи) також пов'язані з привласненням матеріальних благ (і не тільки). Але на відміну від юридичної власності, де вони мають характер вольових і відображаються у категоріях права «володіння», «розпорядження», «користування», втілюються у системі економічних категорій, передусім у привласненні різних елементів (заробітна плата, податкові відрахування з неї) і додаткового продукту (прибуток, відсоток, рента).

Ще одним доказом змішування двох аспектів власності є те, що автори складовими привласнення вважають відносини володіння, розпорядження й користування⁵⁵, тоді як вони є вузловими категоріями права (про що самі автори стверджували раніше), а привласнення може конкретизуватися щодо об'єктів та суб'єктів привласнення, окремих сфер суспільного відтворення.

На думку російського вченого Є. Борисова, *«відносини власності (соціально-економічні відносини) – це зв'язки між великими соціальними групами, окремими колективами й членами суспільства з приводу привласнення чинників та результатів виробництва»*⁵⁶. Це визначення є, на наш погляд, конструктивним. Характеризуючи відносини власності як один із типів економічних відносин, автор виділяє організаційно-економічні відносини, до яких належать: а) поділ і кооперація праці та виробництва; б) організація господарської діяльності (натуральне й товарно-ринкове господарство); в) управління економікою.

Проте недоліком концепції автора щодо проблеми власності є відсутність уточнюючої характеристики щодо співвідношення власності й економічних та виробничих відносин. Частково прояснює цю ситуацію виділення законів розвитку відносин власності та економічних зв'язків між людьми, віднесення їх до типу специфічних

⁵³ Основи економічної теорії: політекономічний аспект. // За ред. Г.Н. Климка та В.П. Нестеренка. – К.: Вища школа, 1994. – 559 с.

⁵⁴ Основи економічної теорії. Кн. 1 // За ред. Ю.В. Ніколенка. – К.: Либідь, 1998. – 271 с.

⁵⁵ Основи економічної теорії: політекономічний аспект. // За ред. Г.Н. Климка та В.П. Нестеренка. – К.: Вища школа, 1994. – 559 с.

⁵⁶ Борисов Е.Ф. Экономическая теория. – М.: Юрист, 1999. – 567 с.

законів, з одного боку, та законів, властивих організаційно-економічним відносинам, які є спільними для різних епох, – з іншого.

Загалом у 90-х роках публікації в журналі «Економіка України» та центральних російських журналах, присвячені теоретико-методологічним проблемам власності, стали винятком. Мало з'являлося й монографічної літератури з даного питання, в деяких публікаціях рівень наукового осмислення цієї проблеми був недостатнім.

В. Положій та Л. Чижев стверджують, що *«власність – це не просто надбання, не майно й не річ, а форма суспільних відносин, що зумовлюються походженням і економічним змістом засобів виробництва та засобів відтворення робочої сили, оточуючого середовища»*⁵⁷. У наведеному визначенні наголошується, насамперед, що власність є формою суспільних відносин. Ця характеристика є беззмістовною й методологічно хибною, оскільки десятки інших явищ і процесів у різних сферах суспільного життя можуть також бути названі формою суспільних відносин. Такі відносини є конкретизацією поняття «суспільство» й містять не лише економічні, а й соціальні, політичні, правові, культурні, національні, психологічні аспекти тощо, а ціла низка елементів кожної з цих підсистем може бути названа формою суспільних відносин.

*«Ці відносини, – на думку авторів, – проявляються нероздільною тріадою: 1) суб'єкт власності, тобто той, хто чимось володіє; 2) об'єкт власності, тобто те духовне чи матеріальне надбання, яке комусь належить; 3) право першого елемента тріади стосовно другого. Іншими словами, власність – це чиясь законне право чим-небудь володіти, включаючи право користуватися та розпоряджатися»*⁵⁸. Помилково, з'ясовуючи економічний зміст власності, зводити її до вузлових категорій права (володіння, розпорядження й користування) замість економічних категорій (привласнення та його форми). Водночас виділення суб'єктів власності відповідає вимогам економічного аналізу цієї категорії.

Автори монографії «Власність у ринковій системі господарювання» визначають цю категорію як *«суспільні відносини між людьми (економічні, правові, політичні й побутові), пов'язані з відчуженням, присвоєнням, володінням, розпорядженням матеріальними та іншими благами й отриманим від їх використання доходом»*. У цьому визначенні здійснена спроба синтезу окремих аспектів власності в єдину соціологічну категорію. Проте, на нашу думку, при цьому автором не враховані деякі аспекти цієї категорії (наприклад, соціальний). До того ж власність представлена через єдність категорій привласнення й відчуження, що, на перший погляд, є цілком логічно (один суб'єкт привласнює, інший відчужує) й відповідає вимогам принципу суперечності.

Подібну точку зору щодо співвідношення категорій «привласнення» – «відчуження» висловлює О. Гош⁵⁹, стверджуючи, що *«власність можна визна-чати як відношення між людьми з приводу привласнення, функціонування й відчуження життєвих благ»*⁶⁰. Насправді ж сама категорія привласнення є єдністю матеріально-речового змісту та суспільної форми, а, отже, єдністю протилежних сторін, тобто має власний еконо-

^{57, 58} Положій В.М., Чижев Л.П. Власність: економічний аспект. – Суми: Мрія-ЛТД, 1994. – 79 с.

^{59, 60} Гош О. Політична економія. К.: Преса України. – 1999. – 319 с.

мічний зміст без зіставлення з іншою категорією. Якщо йдеться про товарне виробництво, де діє закон вартості (основним змістом якого є обмін еквівалентів), то привласнення товару покупцем через механізм купівлі-продажу супроводжується привласненням товаровиробником відповідного грошового еквівалента. Водночас відбуваються й процеси відчуження, які здійснюються з боку обох суб'єктів ринкових відносин. У такому контексті власність можна розглядати як економічні зв'язки й відносини між людьми з приводу лише привласнення матеріальних благ й послуг. Крім того, категорію «відчуження» у поєднанні з поняттям «привласнення» доцільно вживати, коли між суб'єктами товарно-грошових відносин відбувається нееквівалентний обмін. Так, за купівлі-продажу товару робоча сила відчуження її найманим працівником не супроводжується привласненням відповідної частки заробітної плати.

На думку М. Хохлова, *«поглиблення уявлень про економічний зміст власності має, очевидно, здійснюватися в напрямі аналізу й осмислення реальних форм її прояву в процесі господарської діяльності... Проблема переводиться в площину: що привласнюється, хто привласнює і як привласнює. Ключові юридичні категорії суб'єкта й об'єкта власності переходять таким чином у категорії матеріально-речових і особистих, суб'єктивних чинників виробництва, а невідмінна юридична вимога – умова здійснення права власності – у категорію господарського механізму реалізації власності»*⁶¹. Безсумнісним позитивним моментом цієї точки зору є відокремлення юридичного аспекту другорядного похідного значення. Водночас автор не наводить позитивного визначення категорії «власність», зазначаючи при цьому, що *«економічний зміст власності особливо гостро проявляється в постприватизаційний період, коли на ділі з'ясовується здатність нових форм господарювання... досягти більш високого рівня ефективності виробництва»*⁶². Виходячи з цього, можна стверджувати, що економічний зміст власності розкривається лише у процесі привласнення прибутку, заробітної плати, дивідендів тощо.

На підставі аналізу економічної літератури, методологічних засад її дослідження можна узагальнити сутність категорії «власність». У політекономічному аспекті з урахуванням того, що закон і сутність – категорії однопорядкові, власність повинна розглядатися як система внутрішньо-необхідних, сталих, стійких, загальних соціально-економічних зв'язків та відносин між людьми (а, отже, між трудовими колективами, соціальними верствами і групами) з приводу привласнення засобів виробництва, предметів споживання, робочої сили, об'єктів інтелектуальної власності, інформації, послуг у всіх сферах суспільного відтворення – виробництві, розподілі, обміні й споживанні.

Виходячи з домінуючої ролі економічних відносин у системі суспільних відносин, економічний аспект власності є найважливішим, реальним і визначає інші аспекти, тобто власність у юридичному, політичному, соціальному та психологічному аспектах. Основними формами власності в юридичному аспекті є володіння, розпорядження й користування, приналежність (яку виділив І. Лазня) тощо, а також їх можливі комбінації (наприклад, поєднання володіння з розпорядженням тощо) й означає правове закріплення цих форм у юридичних законах, постановах, нормах, праві власності.

^{61, 62} Хохлов М.П. Власність: економічний зміст категорії та його реалізація в процесі приватизації // Держ. інф. бюлетень про приватизацію. – 2001. – № 2, с. 27-31.

Відсутність чіткої специфікації прав власності спричиняє зростання тіньової сфери (це характерно для сучасного стану української економіки), що має негативні наслідки для економічної системи загалом. Підприємства неефективно використовують належні їм ресурси. Вони здебільшого не мають права власності на землю, будівлі, споруди, обладнання. Стимули для інвестування – недостатні. Тіньова економіка – це не лише «чорний ринок», а й та частина діяльності зареєстрованих економічних суб'єктів, яка «не лежить на поверхні». Тому підприємства, які потерпають від недосконалого законодавства, менше будують, менше інвестують, не впроваджують інновації, тобто не очікують відповідної компенсації за свої зусилля. Навпаки, забезпечення повних специфікованих прав власності зумовлює зростання капіталовкладень (власники впевнені, що ніхто інший не скористається результатом їхньої праці). Отже, юридичний бік власності, у даному випадку право власності – це не лише надане законом право володіти капіталом, а й у певному розумінні передумова формування стимулів для множення багатства шляхом капіталовкладень, інновацій, забезпечення позитивної динаміки економічного зростання, створення нових робочих місць тощо.

Для того, щоб правові норми стали реальними, повинен відбуватися процес присвоєння власності. Присвоєння – це динаміка власності, форма економічної реалізації. Лише тоді, коли власник присвоює ренту, відсоток або прибуток, правові форми власності перетворюються на її економічну форму, систему виробничих відносин.

«Відносини економічної реалізації власності, – зазначає І. Лазня, – у кінцевому підсумку завжди мають на меті задоволення матеріальних економічних потреб власника, економічних умов виробництва й безпосередніх виробників, що є неможливим без фактичного привласнення...»⁶³.

Домінуючий тип власності на засоби виробництва в суспільстві визначає певний спосіб поєднання особистісних і речових чинників виробництва. Ця категорія має фундаментальний характер. Реалізація ж відносин власності характеризує її соціально-економічні функції, пов'язані з фактичним привласненням життєвих благ, розгортання її у відтворювальному процесі, тобто практичну діяльність (функціонування) суб'єктів привласнення. Отже, власність та відносини її економічної реалізації – взаємопов'язані поняття. Це два аспекти економічної категорії власності, її зміст і форма.

Привласнення матеріальних і духовних благ здійснюється в усіх фазах суспільного відтворення. Визначальним з них, згідно з вимогами принципу примату виробництва, є привласнення у безпосередньому процесі виробництва (первісне привласнення). Вторинне (похідне) привласнення здійснюється через розподіл, обмін і споживання життєвих благ⁶⁴, йому притаманні специфічні закономірності розвитку.

Власність у політичному аспекті виражає вплив економічної власності на розподіл влади, сфер політичного впливу. На думку Г. Задорожного, влада – це модифікація самої власності, оскільки власність існує у будь-якому випадку, а влада залишається власністю через свій об'єкт – економічні ресурси⁶⁵.

⁶³ Лазня І.В. Відносини власності в умовах формування ринкової економіки. – К.: Логос, 1997. – 315 с.

⁶⁴ Гош О. Політична економія. К.: Преса України. – 1999. – 319 с.

⁶⁵ Задорожный Г.В. Собственность и экономическая власть. – Харьков: Основа, 1996. – 139 с.

Соціальний аспект власності – це процес утворення класів і соціальних груп, а також їх взаємодія залежно від ставлення до засобів виробництва, додаткової вартості та інших об'єктів. Цей аспект також набуває великого значення у процесі докорінної трансформації економічної системи, насамперед у вигляді формування нових класів і прошарків – підприємців, менеджерів, фермерів тощо.

Власність в економічному аспекті, як і будь-яке економічне явище, має дві сторони відповідно до вимог принципу суперечності: матеріально-речовий зміст та суспільну форму. З погляду матеріально-речового змісту власність є сукупністю об'єктів присвоєння, до яких належать засоби виробництва, робоча сила, предмети споживання, інтелектуальна власність (ноу-хау, патенти, ліцензії, послуги, інформація тощо). З погляду суспільної форми власність є сукупністю зв'язків і відносин між суб'єктами привласнення. Залежно від суб'єктів привласнення вона поділяється на три основні типи: 1) державна власність (якщо вона справедливо задовольняє інтереси всіх верств населення, то перетворюється на суспільну); 2) колективна власність; 3) приватна власність.

Важливим аспектом забезпечення ефективного використання суб'єктів господарювання як державної, так і приватної власності є здійснення щодо них належного управління. В цьому контексті процеси реформування відносин власності повинні сприяти впровадженню як суб'єктів господарювання корпоративні структури, які в процесі еволюції ринкової економіки визначені як найбільш доцільні організаційно-правові форми господарювання. Це забезпечується значною мірою завдяки впровадженню корпоративного управління, якому притаманні демократичні риси. Корпоративне управління – це поєднання норм законодавства, нормативних положень і практики господарювання в приватному секторі, що дозволяє товариствам залучати фінансові та людські ресурси, ефективно здійснювати господарську діяльність і таким чином продовжувати своє функціонування, нагромаджуючи довготермінову економічну вартість шляхом підвищення вартості акцій і дотримуючи при цьому інтереси акціонерів та суспільства загалом.

Таке трактування дозволяє впевнено підходити до визначення корпоративного управління, досліджувати його як особливий тип управління з метою підвищення регулятивності, розробляти відповідні практичні рекомендації щодо механізмів його функціонування для організацій різних типів.

Таким чином, розгляд та критичний аналіз різних поглядів фахівців на сутність категорії «власність» дозволяє дійти наступних висновків. Достатньо виваженим та тим, що відповідає сучасним реаліям економічного життя є визначення сутності відносин власності як фундаментальних з позиції формування економічних та правових відносин та забезпечення функціонування суб'єктів ринкових відносин. Структуризація відносин власності на основі визначення так званого пучка правочинностей та надання їм легітимності дозволяє застосувати різноаспектний аналіз відносин власності на різних рівнях в залежності від особливостей завдань, що вирішуються. Як первинний аспект розгляду відносин власності є оцінка сукупності взаємовідносин, що виникають стосовно привласнення чи відчуження об'єктів між господарюючими суб'єктами, які можуть представляти як фізичних, так і юридичних осіб різних форм власності та господарювання. На наступному етапі відносини власності слід

розглядати стосовно загальноприйнятої тріади їх прояву, тобто з позицій «володіння», «використання» та «розпорядження». Позитивний вплив на врегулювання відносин власності забезпечує їх виокремлення до окремих напрямів, які дозволяють використовувати об'єкти власності найбільш ефективним способом. В цілому ж на макроекономічному рівні такий підхід сприяє забезпеченню конкурентоспроможності національної економіки та підвищенню її соціально-економічної ефективності. Конструктивність цих підходів дозволяє їх рекомендувати як базові при формуванні як методології здійснення процесів реформування відносин власності, так і забезпеченню дієвого управління державною власністю, котра має на меті виконання притаманних їй державотворюючих функцій.

4.3. ПОНЯТТЯ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Українська економіка на зламі 80-90 років XX ст. опинилася перед вибором стратегії й тактики суспільного розвитку. Економічна система, яка панувала в Україні як складовій Радянського Союзу вичерпала себе. Економічний базис цієї системи становила державна власність на засоби виробництва, яка досягала 92%⁶⁶. Для отримання якісно нової економічної системи необхідна була її докорінна трансформація та формування ринкової економіки.

В Україні процес реформування власності розпочався з 1991 р. шляхом роздержавлення і приватизації. В ході роздержавлення відбувався процес формування нового типу власності в країні – комунальної.

Комунальна власність стала невід'ємним атрибутом місцевого самоврядування, актуальність якої особливо зростає в процесі децентралізації, розпочатої в Україні з 2014 року.

У статті 142 Конституції України визначено зміст правової категорії комунальній власності, а саме, що матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. Власність територіальних громад в Україні має усталену назву «комунальна власність»⁶⁷.

Під комунальною власністю розуміють власність територіальних громад на належне їм майно, що використовується для спільних потреб громади і керується відповідними органами місцевого самоврядування.

У зарубіжних країнах комунальну власність називають муніципальною власністю. Термін «комунальна власність» є синонімом поняття «муніципальна власність».

⁶⁶ Шкільняк, М.М. Управління державною власністю: теоретична концептуалізація та практичні аспекти [Текст]: монографія / М.М. Шкільняк. – Тернопіль: Синтез-Поліграф, 2004. – 317 с. 14, с. 18.

⁶⁷ Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – ст. 141.

Він походить від поняття «комуна» (в перекладі з французької мови *commune* означає община, а з латинської – *communis* – спільний) і вживається як загальноприйнятий поряд із терміном «муніципальна власність» у багатьох зарубіжних країнах. Комунальна форма власності відноситься до так званої публічної власності, бо належить територіальним громадам та органам місцевого самоврядування.

Сам термін «комунальна власність» можна вживати в двох розуміннях: юридичному та економічному. У юридичному сенсі він означає речове право, право громади на певну річ (сукупність речей), що включає в себе правомочності володіння, користування та розпорядження цією річчю (речами). В економічному – вживається як позначення сукупності відносин, пов'язаних певним майновим комплексом і певним суб'єктом господарської діяльності⁶⁸.

Відповідно до Конституції України комунальна власність є самостійною формою власності, поряд з державною, колективною, та приватною. Конституція України, Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» розглядають комунальну власність як самостійну рівноправну форму власності та окреслюють загальні засади її правового статусу. Комунальна власність є основою ресурсного забезпечення місцевого самоврядування, становить його економічну базу, без неї воно недієве. На необхідність ресурсного забезпечення прав територіальної громади наголошує Європейська хартія місцевого самоврядування, підкреслюючи, що ефективність місцевого самоврядування вимірюється ефективно працюючою комунальною власністю⁶⁹.

Процес формування комунальної власності в Україні має свої особливості. На відміну від практики більшості зарубіжних розвинутих країн, де майно комунальної (муніципальної) власності формувалося, як правило, шляхом викупу об'єктів приватної власності до власності територіальних колективів, то в Україні майно комунальної власності сформовано шляхом його безоплатної передачі із загальнодержавної до комунальної власності, а також шляхом створення об'єктів комунальної власності за рахунок коштів місцевого самоврядування. Друга відмінність полягає в тому, що в зарубіжних країнах право комунальної власності реалізується лише на рівні первинної (базової) адміністративно-територіальні одиниці. В Україні запроваджено різновиди комунальної власності: обласна, районна, міська, сільська, селищна, комунальна власність територіальних громад.

По-третє, комунальна власність в зарубіжних країнах сформувалась значно раніше. В Україні об'єкти комунальної власності до 1996 р. належали до державної власності, як наслідок, відбувся процес роздержавлення об'єктів комунальної власності в період ваучерної приватизації. Тобто, комунальна власність виокремилася з державної власності.

⁶⁸ Тимошук А.П. Власність територіальних громад як основа їх економічної самостійності / А.П.Тимошук // Європейські перспективи № 8, 2014 с. 37-42.

⁶⁹ Європейська Хартія місцевого самоврядування // Юридична енциклопедія: [в 6-ти т.] / ред. кол. Ю.С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. – К.: Українська енциклопедія, 1998. – ISBN 966-749-200-1.

Саме поняття «комунальна власність» в Україні, виникло лише в грудні 1990 р., коли було прийнято закон УРСР «Про місцеві ради народних депутатів УРСР і місцеве самоврядування». З цього часу розпочинається процес формування комунальної власності територіальних громад⁷⁰.

Нова Конституція України визначила принципово нові правові засади функціонування комунальної власності:

- комунальна власність запроваджувалась як форма власності, якої до цього часу не було в Україні. Комунальна власність є власністю відповідної територіальної громади;
- суб'єктом права комунальної власності за Конституцією України є територіальна громада, а від її імені – представницький орган місцевого самоврядування, що нею обирається;
- комунальна власність є самостійною рівноправною формою власності поряд з такими, як державна і приватна;
- за своєю суттю комунальна власність є колективною формою власності, оскільки територіальна громада маючи статус територіального колективу громадян України, є колективним власником коштів, об'єктів і майна комунальної власності. Колективність передбачає рівний для всіх власників обсяг прав на майно. Комунальна власність – самостійна форма власності. Вона жодним чином не є різновидом державної власності, хоча з точки зору економіки схожа на державну власність, адже обидві вони представляють собою форми колективної власності (присвоєння). Держава і територіальна громада – різні суб'єкти власності, органи місцевого самоврядування можуть діяти цілком самостійно. Різниця між комунальною та державною власністю полягає у розв'язанні завдань при управлінні цими формами власності. Державна форма власності охоплює галузі національної економіки, а комунальна – власність територіальної громади.

В ході здійснення реформи місцевого самоврядування відбувається активний процес добровільного об'єднання територіальних громад, що є важливим чинником посилення гарантій місцевого самоврядування, підвищення його ролі в управлінні об'єктами комунальної власності. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» проголошує, що об'єднана територіальна громада є правонаступницею всього майна територіальних громад, що об'єднуються. Це майно є комунальною власністю об'єднаної територіальної громади⁷¹. Основні складові комунальної власності подано на рисунку 4.3.

⁷⁰ Муніципальний менеджмент [Текст]: навч. посіб. / А.Ф. Мельник, Г.Л. Монастирський, О.П. Дудкіна; за ред. д.е.н. проф. А.Ф. Мельник. – Тернопіль: Економічна думка, 2005. – 416 с.

⁷¹ Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. № 157 – VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/157-19>.



Рис. 4.3. Об'єкти комунальної власності

Наведені об'єкти потенційно можуть бути в комунальній власності територіальної громади. Комунальна власність виступає невід'ємним атрибутом місцевого самоврядування, без неї воно є недієздатним утворенням. Комунальна власність покликана задовольняти економічні, соціальні, культурні потреби територіальної громади, в тому числі приносити їй доходи що спрямовуються на її розвиток.

Залежно від економічної спроможності комунальна власність може бути трьох видів:

- прибуткова, від використання якої можна отримати додаткові фінансові ресурси;
- нейтральна, що забезпечує лише покриття затрат на її утримання;
- дотаційна, яка потребує цільового фінансування з місцевого бюджету чи інших джерел⁷².

⁷² Муніципальний менеджмент [Текст]: навч. посіб. / А.Ф. Мельник, Г.Л. Монастирський, О.П. Дудкіна; за ред. д.е.н. проф. А. Ф. Мельник. – Тернопіль: Економічна думка, 2005. – с. 323.

4.4. ПРАВО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Одним із головних елементів розвитку демократичного конституційного ладу є місцеве самоврядування. Для його ефективного розвитку та діяльності необхідне чітке правове забезпечення усіх його ланок. Однією з таких є право комунальної власності.

Право комунальної власності – це самостійна, колективна форма власності, якою наділяється територіальна громада для забезпечення соціально-економічних потреб населення та складає матеріальну і фінансову основу місцевого самоврядування.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» проголошує, що територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси⁷³.

В об'єктивному значенні під правом комунальної власності розуміється сукупність правових норм, які встановлюють та охороняють комплекс відносин з приводу належності певного майна територіальним громадам. В суб'єктивному плані право комунальної власності означає право громади на певну річ (сукупність речей), що включає в себе правомочності володіння, користування та розпорядження цими речами.

Суб'єктами права комунальної власності є територіальні громади, а також органи місцевого самоврядування, що здійснюють право комунальної власності від імені територіальної громади – представницькі та виконавчі органи місцевого самоврядування. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» дає таке визначення суб'єктивного права комунальної власності: це право територіальної громади володіти, доцільно, економічно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо так, і через органи місцевого самоврядування⁷⁴.

Об'єкти права комунальної власності це все майно, в тому числі і грошові кошти, яке належить територіальній громаді. До об'єкта права комунальної власності належить рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, підприємства, установи, житловий фонд, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, соціального обслуговування тощо.

Процес створення комунальної власності реалізується за допомогою терміну «комуналізація». Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» в переліку підстав для здобуття права комунальної власності виділяє наступні:

1. Передача майна територіальним громадам безоплатно державою (тобто роздержавлення). Роздержавлення – це процес переходу державної власності в інші недержавні типи та форми власності, що супроводжуються обов'язковою зміною власника. Процес безоплатної передачі в комунальну власність об'єктів державної власності юридично врегулювала Постанова Кабінету Міністрів України

^{73, 74} Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 р. № 280 / 97-ВР // ВВРУ. – 1997. – № 24. – ст. 170.

«Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською власністю) і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною власністю)» від 5 листопада 1991 р. Фактично дія права комунальної власності в Україні розпочалася з прийняттям даної постанови КМУ. В 1998 р. було прийнято Закон України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» (від 3 березня 1998 р.), який передбачав перелік об'єктів, що підлягають передачі, та встановлював порядок зміни форми власності майна. Згідно з цими нормативними актами ініціаторами передачі об'єктів з державної в комунальну власність можуть бути місцеві ради, які визначають перелік об'єктів, що знаходяться на території громади і необхідні органам місцевого самоврядування для надання громадянських послуг⁷⁵. У 2003 році було прийнято два важливі нормативні акти – Цивільний та Господарський кодекси України, в яких питання права комунальної власності набували подальшого розвитку⁷⁶.

2. Передача майна територіальним громадам безоплатно іншими суб'єктами права власності.
3. Створення майна органами місцевого самоврядування (створення об'єктів комунальної власності).
4. Придбання майна органами місцевого самоврядування в порядку встановленому законом (купівля майна).

Земля в Україні може перебувати в комунальній власності. Право комунальної власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками, що належать територіальній громаді. Землі, що належить на праві власності територіальним громадам є у комунальній власності. У комунальній власності згідно Земельного кодексу України перебувають:

- усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
- земельні ділянки на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Нещодавно було розширено право комунальної власності на землю. Кабінет Міністрів України своїм розпорядженням від 31 січня 2018 р. № 60 прийняв рішення щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад. Розпорядженням доручається Держгеокадастру розпочати з 1 лютого 2018 р. передачу всіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в комунальну власність відповідних об'єднаних територіальних громад, крім тих земельних ділянок, які не можуть бути передані у комунальну власність.

⁷⁵ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності: Закон України від 3 березня 1998 р. № 147 / 98-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 34. – ст. 228.

⁷⁶ Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003 р. – № 18, № 19-20, № 21-22. – ст. 144; Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 40-44. – ст. 356.

Реалізуючи право власності власник комунального майна відповідно до законодавства України може здійснювати з ним будь-якій господарські операції. Зокрема, він може передавати його у постійне або тимчасове користування фізичним і юридичним особам, здавати в оренду, відчужувати за договором, використовувати як заставу, вносити як частку до статутного капіталу підприємств та господарських товариств, приймати рішення про приватизацію тощо. З метою надання громадських послуг органи місцевого самоврядування, користуючись правом комунальної власності, можуть продавати, купувати земельні ділянки, здавати їх в оренду, використовувати в якості застави, передавати їх як внески до статутних фондів господарських товариств, кооперативних установ та інших організацій. Виконавчі органи місцевого самоврядування у встановленому законом порядку створюють, реорганізують і ліквідують комунальні підприємства, установи, та заклади, визначають цілі їх діяльності та організаційні форми, затверджують статuti створених ними підприємств, організацій, установ. Відповідно до законодавства України вони регулюють ціни та тарифи на продукцію та послуги створених підприємств, взаємовідносини цих підприємств з відповідним бюджетом, встановлюють порядок використання прибутку, здійснюють контроль за ефективністю використання належного підприємствам майна, ведення фінансово-господарської діяльності, призначають та звільняють керівників цих підприємств, заслуховують звіти про їх діяльність, делегують своїх представників до спостережних рад господарських товариств, частка капіталу яких належить органам місцевого самоврядування, а також вирішують інші питання використання об'єктів права комунальної власності, які передбачені законодавством України.

Органи місцевого самоврядування використовують об'єкти права комунальної власності з метою надання послуг населенню, а також з метою отримання прибутку. При цьому використання об'єктів права комунальної власності з метою отримання прибутку дозволяється лише за умов підпорядкування цілей отримання прибутку завданням надання громадських послуг.

Право комунальної власності захищається законом. Об'єкти права комунальної власності не можуть бути вилучені у територіальних громад і передані іншим суб'єктам права власності без безпосередньої згоди територіальної громади або відповідного рішення ради чи уповноваженого нею органу за винятком випадків передбачених законом.

5. УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

5.1. ЗМІСТ УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України⁷⁷.

Згідно з абзацами другим, п'ятнадцятим статті 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» територіальна громада – жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр⁷⁸.

Провідне місце в структурі матеріальної та фінансової основ місцевого самоврядування посідає комунальна власність.

Право комунальної власності в Україні визначено статтею 327 Господарського кодексу України, а саме:

- у комунальній власності є майно, в тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді;
- управління майном, що є в комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування⁷⁹.

Право комунальної власності – 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.

Відповідно до частин першої, третьої, четвертої, п'ятої, шостої та восьмої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»⁸⁰ територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на: рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові

⁷⁷ Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. (зі змінами) // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.

⁷⁸ Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР (редакція від 24.02.2018 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.

⁷⁹ Господарський Кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.

⁸⁰ Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР (редакція від 24.02.2018 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.

приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження.

До виключної компетенції сільських, селищних, міських рад пунктами 30, 31 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» віднесено такі позиції (рис. 5.1).

До виключної компетенції сільських, селищних, міських рад пунктами 30, 31 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» віднесено

Пункт 30. Прийняття рішень щодо відчуження відповідно до закону комунального майна; затвердження переліку об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації; визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів права комунальної власності; вирішення питань про придбання в установленому законом порядку приватизованого майна, про включення до об'єктів комунальної власності майна, відчуженого у процесі приватизації, договір купівлі-продажу якого в установленому порядку розірвано або визнано недійсним, про надання у концесію об'єктів права комунальної власності, про створення, ліквідацію, реорганізацію та пере-профілювання підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідної територіальної громади;

Пункт 30¹. Прийняття рішень про визначення критеріїв, відповідно до яких утворення наглядової ради є обов'язковим у комунальних унітарних підприємствах та у господарських товариствах, у статутному капіталі яких більше 50 відсотків акцій (часток) належать територіальній громаді; про затвердження порядку утворення наглядової ради, порядку призначення членів наглядової ради комунального унітарного підприємства; про визначення кола питань, що належать до виключної компетенції наглядової ради комунального унітарного підприємства; про встановлення вимог до незалежних членів наглядової ради комунальних унітарних підприємств і господарських товариств, у статутному капіталі яких більше 50 відсотків акцій (часток) належать територіальній громаді;

Пункт 30². Визначення критеріїв відбору незалежного аудитора та критеріїв віднесення комунальних унітарних підприємств і господарських товариств, у статутному капіталі яких більше 50 відсотків акцій (часток) належать територіальній громаді, до таких, фінансова звітність яких (у тому числі консолідована) підлягає обов'язковій перевірці незалежним аудитором, та затвердження порядку такої перевірки і порядку залучення незалежного аудитора.

Пункт 31. Прийняття рішень про передачу іншим органам окремих повноважень щодо управління майном, яке належить до комунальної власності відповідної територіальної громади, визначення меж цих повноважень та умов їх здійснення.

Рис. 5.1. Виключна компетенція сільських, селищних, міських рад⁸¹

Примітка. Частину першу статті 26 доповнено пунктами 301 та 302 згідно із Законом України № 1405-VIII від 02.06.2016 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо управління об'єктами державної та комунальної власності»

⁸¹ Сформовано на основі: Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280 / 97-ВР (редакція від 24.02.2018 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-vr>.

Відповідно до підпункту 1 пункту «а» частини першої статті 29 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виконавчі органи сільських, селищних, міських рад здійснюють управління в межах, визначених радою, майном, що належить до комунальної власності відповідних територіальних громад⁸².

Територіальні громади сіл, селищ, міст, районів у містах безпосередньо або через органи місцевого самоврядування можуть об'єднувати на договірних засадах на праві спільної власності об'єкти права комунальної власності, а також кошти місцевих бюджетів для виконання спільних проектів або для спільного фінансування (утримання) комунальних підприємств, установ та організацій і створювати для цього відповідні органи і служби. Районні та обласні ради від імені територіальних громад сіл, селищ, міст здійснюють управління об'єктами їхньої спільної власності, що задовольняють спільні потреби територіальних громад.

Органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють повноваження 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 і оренду. Доцільність, порядок та умови відчуження об'єктів права комунальної власності визначаються відповідною радою⁸³.

Доходи від відчуження об'єктів права комунальної власності зараховуються до відповідних місцевих бюджетів і спрямовуються на фінансування заходів, передбачених бюджетами розвитку.

Право комунальної власності територіальної громади захищається законом на рівних умовах з правами власності інших суб'єктів.

Об'єкти права комунальної власності не можуть бути вилучені у територіальних громад і передані іншим суб'єктам права власності без згоди безпосередньо територіальної громади або відповідного рішення ради чи уповноваженого нею органу, за винятком випадків, передбачених законом.

Районні у містах ради (у разі їх створення) та їх виконавчі органи відповідно до Конституції та законів України здійснюють управління рухомим і нерухомим майном та іншими об'єктами, що належать до комунальної власності територіальних громад районів у містах, формують, затверджують, виконують відповідні бюджети та контролюють їх виконання, а також здійснюють інші повноваження, передбачені цим Законом, в обсягах і межах, що визначаються міськими радами (частина друга статті 41 Закону). Пункт 19 частини першої статті 43 Закону уповноважує районні і обласні ради виключно на їх пленарних засіданнях вирішувати за дорученням відповідних

⁸² Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР (редакція від 24.02.2018 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.

⁸³ Роз'яснення Міністерства юстиції України щодо управління майном спільної власності територіальних громад [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rozvytok.in.ua/law/roz-yasnennya/751>.

рад питання про продаж, передачу в оренду, концесію або під заставу об'єктів комунальної власності, які забезпечують спільні потреби територіальних громад і перебувають у управлінні районних, обласних рад, а також придбання таких об'єктів у установленому законом порядку⁸⁴.

Надання певної свободи органам місцевого самоврядування сприяє підвищенню інвестиційної привабливості. На місцевому рівні влада має більше можливостей оцінити напрями господарської діяльності території у поєднанні із загальнодержавними інтересами та сформувати стратегію розвитку на основі отриманих результатів».

Тому, в умовах децентралізації одним з ключових питань, яке вимагає вирішення, є ефективне управління корпоративними правами, що належать територіальній громаді.

Конституція України дає право органам місцевого самоврядування ухвалювати рішення про утворення комунальних підприємств у будь-який спосіб заснування та формування статутного капіталу, що передбачені Конституцією України та чинним законодавством України. Важливе місце серед учасників відносин у сфері господарювання посідають органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією.

Розглядаючи правове становище органів місцевого самоврядування як учасників господарських відносин, можна визначити господарську компетенцію як сукупність повноважень, прав та обов'язків органу місцевого самоврядування, які вони зобов'язані використовувати для виконання своїх функціональних завдань у сфері господарювання (господарської діяльності).

Основні напрями та форми участі місцевого самоврядування у сфері господарювання врегульовано нормами Господарського Кодексу України, який передбачає класифікацію підприємств за різними критеріями, а саме: залежно від форм власності; залежно від способу утворення (заснування) та формування статутного капіталу; існування залежності від іншого підприємства.

Згідно з частиною 1 статтею 63 Господарського Кодексу України, в Україні відповідно до форм власності, можуть діяти підприємства таких видів: приватне підприємство, підприємство колективної власності, комунальне підприємство, державне підприємство, підприємство, засноване на змішаній формі власності, спільне комунальне підприємство. В Україні можуть діяти також інші види підприємств, передбачені чинним законодавством.

Згідно з частиною 3 статті 63 Господарського Кодексу України, залежно від способу утворення (заснування) та формування статутного капіталу в Україні діють підприємства унітарні та корпоративні.

Унітарне підприємство створюється одним засновником, який виділяє необхідне для цього майно, формує відповідно до закону статутний капітал, не поділений на частки (паї), затверджує статут, розподіляє доходи, безпосередньо або через керівника, який ним призначається, керує підприємством і формує його трудовий колек-

⁸⁴ Роз'яснення Міністерства юстиції України щодо управління майном спільної власності територіальних громад [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rozvytok.in.ua/law/roz-yasnennya/751>.

тив на засадах трудового найму, вирішує питання реорганізації та ліквідації підприємства. Унітарними є підприємства державні, комунальні, підприємства, засновані на власності об'єднання громадян, релігійної організації або на приватній власності засновника (ч. 4 ст. 63 Господарського Кодексу України)⁸⁵.

Корпоративне підприємство утворюється, як правило, двома або більше засновниками за їх спільним рішенням (договором), діє на основі об'єднання майна та/або підприємницької чи трудової діяльності засновників (учасників), їх спільного управління справами, на основі корпоративних прав, у тому числі через органи, що ними створюються, участі засновників (учасників) у розподілі доходів та ризиків підприємства. Корпоративними є кооперативні підприємства, підприємства, що створюються у формі господарського товариства, а також інші підприємства, у тому числі засновані на приватній власності двох або більше осіб (ч. 5 ст. 63 Господарського Кодексу України)⁸⁶.

Згідно з ч. 6 ст. 63 Господарського Кодексу України, особливості правового статусу унітарних і корпоративних підприємств встановлюються Господарським Кодексом України, іншими законодавчими актами.

Аналіз Господарського Кодексу України дозволяє стверджувати, що в статті 78 Господарського Кодексу України визначено порядок утворення комунальних унітарних підприємств органом місцевого самоврядування, разом з цим окремої статті, присвяченої визначенню комунального корпоративного підприємства і порядку його утворення, у Господарському Кодексі України немає.

Проте, комунальні підприємства можуть бути не тільки унітарними, але і корпоративними. Органи місцевого самоврядування реалізують свою господарську компетенцію від імені комунального підприємства: як унітарного, так і корпоративного.

Отже, важливим є питання організаційно-правових форм реалізації корпоративних прав територіальних громад. Так, стаття 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» надає територіальним громадам право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, у тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження. Тобто зазначена норма права передбачає, що територіальним громадам на праві комунальної власності може належати як підприємство, так і частина в майні підприємства.

Відповідно до частини 1 статті 167 Господарського Кодексу України, корпоративні права – це права особи, які визначаються у статутному капіталі (майні) господарської організації, що включають правомочності на участь цієї особи в управлінні гос-

^{85, 86} Господарський Кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.

подарською організацією, отримання певної частки прибутку (дивідендів) даної організації та активів у разі ліквідації останньої відповідно до закону, а також інші правомочності, передбачені законом та статутними документами⁸⁷.

У частині 2 статті 55 Господарського Кодексу України передбачено, що господарські організації – це юридичні особи, створені відповідно до Цивільного кодексу України, державні, комунальні та інші підприємства, створені відповідно до цього Кодексу, а також інші юридичні особи, які здійснюють господарську діяльність та зареєстровані в установленому законом порядку⁸⁸.

Згідно статей 55 і 167 Господарського Кодексу України комунальне підприємство є різновидом господарської організації, а тому може володіти корпоративними правами. Із цих норм права випливає, що корпоративні права виникають не лише стосовно господарських товариств, а й інших господарських організацій: державних і комунальних підприємств.

Відповідно до частини 3 статті 24 Господарського Кодексу України, суб'єктами господарювання комунального сектору економіки є суб'єкти, що діють на основі лише комунальної власності, а також суб'єкти, у статутному капіталі яких частка комунальної власності перевищує п'ятдесят відсотків чи становить величину, яка забезпечує органам місцевого самоврядування право вирішального впливу на господарську діяльність цих суб'єктів. Таким чином, суб'єктами господарювання комунального сектору економіки є підприємства, що діють на основі лише комунальної власності (відповідно до ст. 63 Господарського Кодексу України, це унітарне підприємство), а також підприємства, у статутному капіталі яких частка комунальної власності перевищує п'ятдесят відсотків чи становить величину, яка забезпечує органам місцевого самоврядування право вирішального впливу. Тобто це підприємство, що створюється двома або більше засновниками на основі корпоративних прав (відповідно до ст. 63 Господарського Кодексу України, це корпоративне підприємство). Суб'єкти господарювання комунального сектору економіки унітарне і корпоративне підприємства мають однаковий правовий статус та відрізняються наявністю або відсутністю корпоративних прав.

Досліджуючи законодавство про корпоративні права територіальних громад, доцільно звернути особливу увагу на частину 9 статті 78 Господарського Кодексу України, яка встановлює, що комунальне унітарне підприємство, його дочірні підприємства, а також підприємства, господарські товариства, у статутному капіталі яких п'ятдесят і більше відсотків належить комунальному підприємству, у разі здійснення ними закупівель та за умови, що вартість предмета закупівлі дорівнює або перевищує межі, визначені частиною першою статті 2 Закону України «Про публічні закупівлі», оприлюднюють на веб-порталі Уповноваженого органу, визначеного Законом України «Про здійснення державних закупівель», звіт про укладення договору про закупівлю товарів, робіт і послуг за кошти підприємств та інформацію про зміну його істотних умов не пізніше, ніж через сім днів з дня укладення договору про закупівлю або внесення змін до нього.

^{87, 88} Господарський Кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.

5.2. ПРАВО ГОСПОДАРСЬКОГО ВІДАННЯ І ПРАВО ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Згідно зі статтею 136 Господарського Кодексу України право господарського відання є речовим правом суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом), з обмеженням правомочності розпорядження щодо окремих видів майна за згодою власника у випадках, передбачених цим Кодексом та іншими законами⁸⁹.

Частина 1 статті 137 Господарського Кодексу України визначає зміст права оперативного управління, яким є речове право суб'єкта господарювання, що володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом) для здійснення некомерційної господарської діяльності, у межах, встановлених цим Кодексом та іншими законами, а також власником майна (уповноваженим ним органом).

Господарський Кодекс України визначає, що майно на праві господарського відання може закріплюватися за державними та комунальними комерційними підприємствами, а на праві оперативного управління – за казенними підприємствами та комунальними некомерційними підприємствами.

Права господарського відання та оперативного управління є обмеженими речовими правами, суб'єктам яких повноваження володіння, користування та розпорядження майном належать не в повному обсязі, а в межах, встановлених чинним законодавством і власником. Статті 136, 137 Господарського Кодексу України визначають, що власник майна, закріпленого на праві господарського відання за суб'єктом підприємництва, здійснює контроль за використанням та збереженням належного йому майна безпосередньо або через уповноважений ним орган, не втручаючись в оперативно-господарську діяльність підприємства, власник же майна, закріпленого на праві оперативного управління за суб'єктом господарювання, не тільки здійснює зазначений контроль, а й має право вилучати у суб'єкта господарювання надлишкове майно, а також майно, що не використовується, та майно, що використовується ним не за призначенням. Тобто, на відміну від права господарського відання, у праві оперативного управління власник має значно ширші повноваження і фактично може втручатися у діяльність суб'єкта господарювання. Наприклад, комунальне комерційне підприємство не має права продати майно, яке належить йому на праві господарського відання, приватизувати, здати його в оренду, віддати в заставу, здати у концесію, внести в якості внеску до статутного капіталу господарського товариства, або будь-яким іншим способом розпоряджатися цим майном без згоди ради або уповноваженого органу місцевого самоврядування, оформленої у формі відповідного рішення. Здійснюючи контроль за використанням і збереженням належного територіальній громаді майна, орган місцевого самоврядування (або уповноважений ним орган) не має права втручатися в оперативно-господарську діяльність підприємства.

⁸⁹ Господарський Кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.

Загальні обмеження повноважень комунального комерційного підприємства щодо володіння, використання і розпорядження комунальним майном визначаються предметом і цілями його діяльності, закріпленими у статуті.

Стаття 77 Господарського Кодексу України закріплює, що орган, до сфери управління якого входить казенне підприємство, здійснює контроль за використанням та збереженням належного підприємству майна, і має право вилучити у казенного підприємства майно, яке не використовується або використовується не за призначенням, та розпорядитися ним у межах своїх повноважень. Казенне підприємство не має права відчужувати або іншим способом розпоряджатися закріпленим за ним майном, що належить до основних фондів, без попередньої згоди органу, до сфери управління якого воно входить. Щодо особливостей здійснення права оперативного управління комунальним некомерційним підприємством, то орган місцевого самоврядування виділяє майно комунальному некомерційному підприємству тільки для його цільового використання з метою виконання підприємством спеціальних завдань, наприклад, щодо вивезення сміття, благоустрою території, водо-, газо-, теплопостачання тощо.

Господарський Кодекс України, визначаючи зміст права господарського відання, наділяє майном на зазначеному правовому режимі лише суб'єктів підприємництва. Тобто майно на праві господарського відання не може закріплюватися за суб'єктами господарювання, які займаються некомерційною господарською діяльністю. Натомість, майно на праві оперативного управління закріплюється за суб'єктами господарювання, а отже, зазначеного обмеження тут не існує.

Виходячи з аналізу норм Господарського Кодексу України, можна визначити, що суб'єкти права господарського відання несуть відповідальність за наслідки своєї діяльності усім належним їм на праві господарського відання майном, а суб'єкти права оперативного управління відповідають за своїми зобов'язаннями лише коштами, що перебувають у їх розпорядженні. У разі недостатності зазначених коштів держава, в особі органу, до сфери управління якого входить суб'єкт права оперативного управління, несе повну субсидіарну відповідальність за зобов'язаннями цього підприємства.

Право власності має первинний характер, а право господарського відання і право оперативного управління – похідний від права власності. Зазначені похідні речові права перебувають у тісному зв'язку із комунальною власністю. З припиненням права комунальної власності на майно комунального підприємства, відповідно (наприклад, у процесі приватизації), припиняється і право господарського відання, і право оперативного управління на закріплене майно.

Первинним суб'єктом місцевого самоврядування, основним носієм його функцій і повноважень є територіальна громада села, селища, міста⁹⁰.

Об'єднана територіальна громада – адміністративно-територіальна одиниця в Україні, утворена відповідно до Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад».

⁹⁰ Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. № 157-VIII (редакція від 01.01.2018 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/157-VIII>.

Статтею 3 чинного закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» суб'єктами добровільного об'єднання територіальних громад є суміжні територіальні громади сіл, селищ, міст. Об'єднана територіальна громада, адміністративним центром якої визначено місто, є міською територіальною громадою, центром якої визначено селище, – селищною, центром якої визначено село, – сільською⁹¹.

Таким чином, територіальну громаду можна визначити як первинний суб'єкт місцевого самоврядування, що складається з фізичних осіб, що постійно мешкають на відповідній території, безпосередньо або через сформовані ними муніципальні структури вирішують питання місцевого значення, мають спільну комунальну власність, володіють на даній території нерухомим майном, сплачують комунальні податки та пов'язані індивідуально-територіальними зв'язками системного характеру⁹².

Чинним законодавством обумовлено, що об'єктами права комунальної власності, управління якими здійснюють органи місцевого самоврядування, є такі (рис. 5.2):

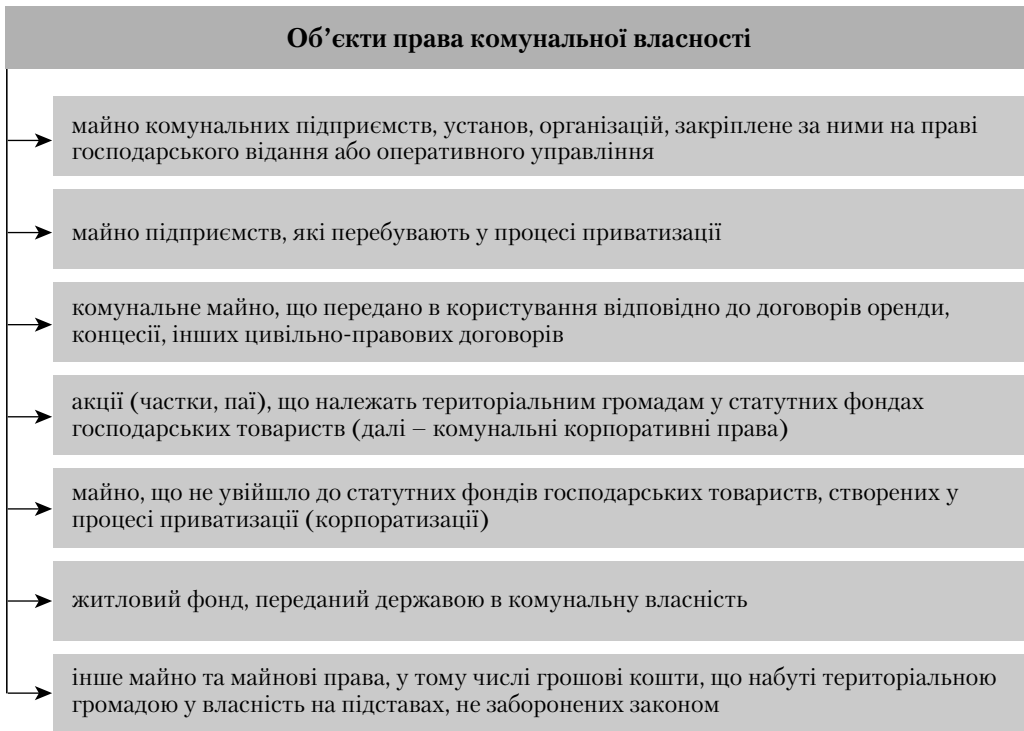


Рис. 5.2. Об'єкти права комунальної власності територіальних громад
Сформовано на основі джерела⁹¹

⁹¹ Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. № 157-VIII (редакція від 01.01.2018 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/157-VIII>.

⁹² Батанов О. Територіальна громада – первинний суб'єкт муніципальної влади в Україні: поняття та ознаки / О. Батанов // Вісник Центральної Виборчої комісії. – 2008. – № 2. – с. 51.

Систему суб'єктів управління об'єктами права комунальної власності, представлено на рис. 5.3.

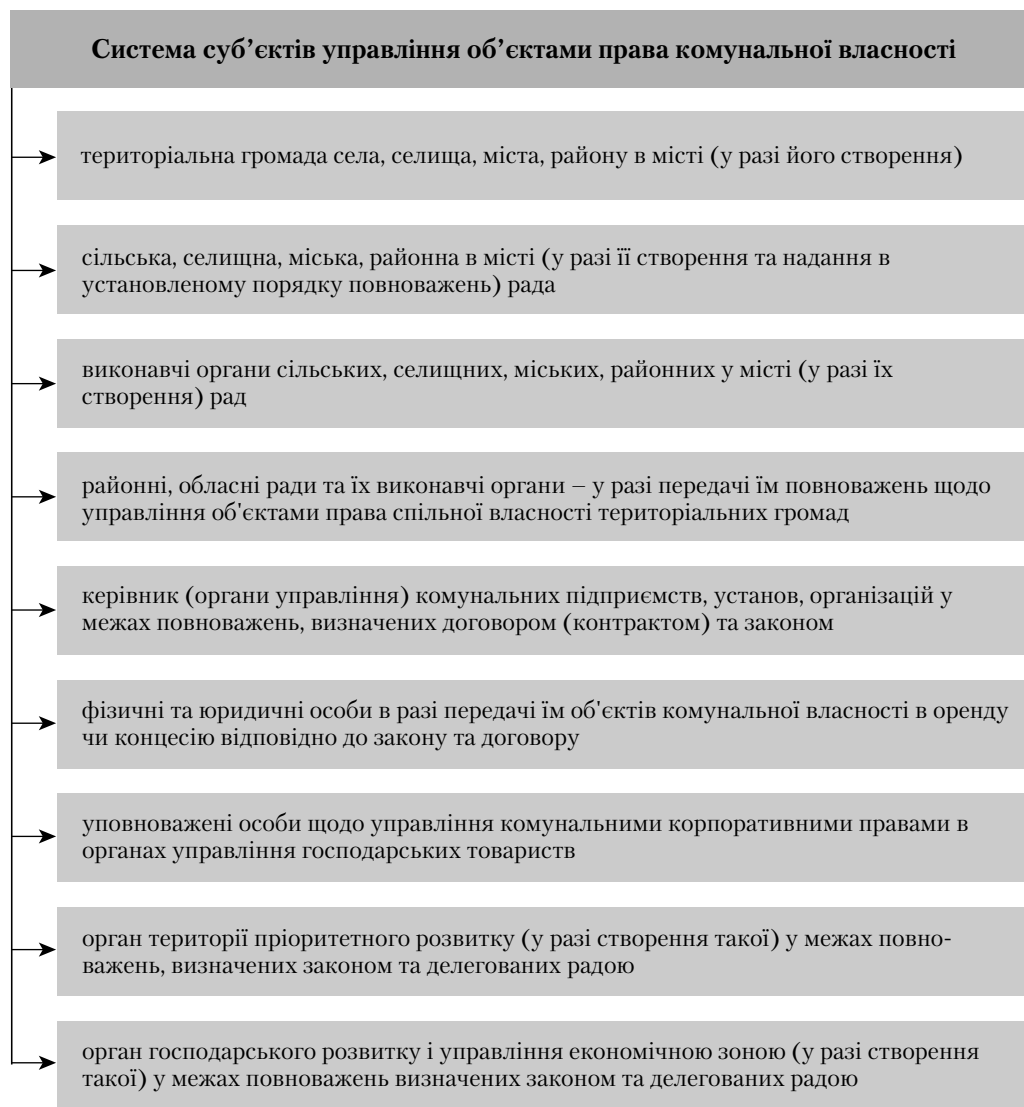


Рис. 5.3. Система суб'єктів управління об'єктами права комунальної власності

Функції управління об'єктами права комунальної власності (рис. 5.4) та повноваження суб'єктів управління комунальним майном (табл. 5.1) повинні відповідати вимогам реформування місцевого самоврядування та чинного законодавства.

Функції суб'єктів управління об'єктами права комунальної власності ОТГ

Правомочності власника щодо володіння, користування, розпорядження об'єктами права комунальної власності **територіальна громада села, селища, міста** здійснює безпосередньо через прийняття рішення більшістю голосів на зборах жителів села, селища, міста, району в місті (у разі його створення) чи шляхом референдуму (опитування) у випадках, визначених Законом або через органи місцевого самоврядування – ради та їх виконавчі комітети, Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших законів.

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, у тому числі виконують усі майнові операції, можуть у встановленому порядку передавати об'єкти права комунальної власності в постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду чи концесію, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються або передаються в користування, оренду чи концесію, а також визначати в договорах відповідальність за їх неналежне використання.

Сільська, селищна, міська рада здійснює управління об'єктами права комунальної власності в межах повноважень, визначених Конституцією України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад здійснюють управління об'єктами права комунальної власності в межах повноважень, визначених Конституцією України, Законом «Про добровільне об'єднання територіальних громад», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішень відповідної місцевої ради.

Місцеві державні адміністрації здійснюють управління об'єктами права комунальної власності в межах повноважень, визначених Законом «Про добровільне об'єднання територіальних громад», Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про місцеві державні адміністрації» та рішень відповідної місцевої ради щодо делегування повноважень з питань управління майном.

Фізичні та юридичні особи здійснюють управління об'єктами права комунальної власності в межах повноважень, визначених Законом «Про добровільне об'єднання територіальних громад», на виконання рішень відповідної ради та її виконавчого органу, статуту (положення) про юридичну особу та договору (контракту).

Уповноважені особи безпосередньо здійснюють управління комунальними корпоративними правами **в органах управління господарських товариств** згідно із цим Законом та іншими нормативно-правовими актами. Уповноваженими особами з питань управління комунальними корпоративними правами є визначені рішеннями відповідної ради працівники її виконавчого органу, які представляють інтереси територіальної громади в органах управління господарських товариств.

Рис. 5.4. Функції суб'єктів управління об'єктами права комунальної власності

Таблиця 5.1

**Повноваження суб'єктів щодо управління об'єктами права
комунальної власності**

№ з/п	Назва суб'єкта	Повноваження
1	Сільська, селищна, міська рада	<i>Сільська, селищна, міська рада виключно на пленарних засіданнях:</i> • затверджує переліки об'єктів права комунальної власності; • встановлює для підприємств, установ та організацій, що належать до комунальної власності відповідних територіальних громад, розмір частки прибутку, яка підлягає зарахуванню до місцевого бюджету; • приймає рішення щодо відчуження відповідно до закону комунального майна; • затверджує порядок та умови приватизації об'єктів права комунальної власності; • вирішує питання про придбання в установленому законом порядку приватизованого майна та про включення до об'єктів комунальної власності майна, відчуженого в процесі приватизації, договір купівлі – продажу якого в установленому порядку розірвано або визнано недійсним; • приймає рішення про створення, ліквідацію, реорганізацію та перепрофілювання підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідної територіальної громади; • затверджує перелік об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації; • приймає рішення про процедуру та строки передачі іншим органам, службам, фізичним та юридичним особам окремих повноважень щодо управління майном, яке належить до комунальної власності відповідної територіальної громади, визначення меж цих повноважень та умов їх здійснення, відповідальності за неналежне використання переданих в управління майна чи об'єктів права комунальної власності; • створює в разі необхідності органи і служби для забезпечення здійснення з іншими суб'єктами комунальної власності спільних проектів або спільного фінансування (утримання), будівництва, експлуатації комунальних підприємств, установ та організацій, визначення повноважень цих органів (служб) та затвердження положень (статутів) про їх діяльність; • вирішує відповідно до законодавства питання про створення підприємствами комунальної власності спільних підприємств, у тому числі з іноземними інвестиціями, та інші питання відповідно до повноважень, визначених Законом «Про добровільне об'єднання територіальних громад», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

№ з/п	Назва суб'єкта	Повноваження
1	Сільська, селищна, міська рада	Майнові операції, які здійснюють органи місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню. <i>Сільські, селищні, міські ради мають право:</i> • вносити пропозиції про передачу або продаж у комунальну власність відповідних територіальних громад підприємств, установ та організацій, їх структурних підрозділів та інших об'єктів, що належать до державної та інших форм власності, якщо вони мають важливе значення для забезпечення комунально-побутових і соціально-культурних потреб територіальних громад; • на переважне придбання в комунальну власність приміщень, споруд, інших об'єктів, розташованих на відповідній території, якщо вони можуть бути використані для забезпечення комунально-побутових, соціально-культурних та релігійно-культових потреб територіальних громад; • на будівництво, реконструкцію приміщень, споруд, інших об'єктів, якщо вони можуть бути використані для забезпечення комунально-побутових, соціально-культурних та релігійно-культових потреб територіальних громад; • володіти об'єктами комунальної власності за межами відповідних адміністративно-територіальних одиниць.
2	Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад	Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад здійснюють управління майном, що належить до комунальної власності територіальних громад села, селища, міста, в межах, визначених радою: • ведуть баланс видатків і надходжень майна та майнових прав і подають переліки такого майна та майнових прав на затвердження відповідних рад; • встановлюють порядок та здійснюють контроль за використанням прибутків підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідних територіальних громад; • щороку заслуховують звіти про роботу керівників підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідних територіальних громад згідно з графіком, затвердженим відповідною радою; • готують і вносять на розгляд ради пропозиції щодо порядку, строків та умов відчуження комунального майна, проектів переліку об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації, а також передачі в концесію; подають раді письмові звіти про хід, строки, оцінку майна, що набувається і відчужується, та результати відчуження комунального майна. Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад виконують інші повноваження щодо управління об'єктами права комунальної власності відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування», інших законів.

№ з/п	Назва суб'єкта	Повноваження
3	Районна в місті рада та її виконавчий орган	Районна в місті рада (у разі її створення) має повноваження щодо управління об'єктами права комунальної власності відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», цього Закону та в межах повноважень, делегованих міською радою.

6. ФОРМУВАННЯ ТА ПОРЯДОК ОБЛІКУ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

6.1. ДЖЕРЕЛА ФОРМУВАННЯ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

В Україні комунальна власність формується шляхом передачі майна із державної власності або викупу та створення органами місцевого самоврядування.

Об'єктами передачі державної власності у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст або у спільну власність територіальних громад є:

- цілісні майнові комплекси підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів, нерухоме майно (будівлі, споруди, у т.ч. об'єкти незавершеного будівництва, приміщення);
- інше окреме індивідуально визначене майно підприємств;
- акції (частки, паї), що належать державі або суб'єктам права комунальної власності у майні господарських товариств;
- житловий фонд та інші об'єкти соціальної інфраструктури, які перебувають у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ, організацій або не увійшли до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).

Фактично право комунальної власності в Україні почало здійснюватися з прийняттям постанови КМУ «Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною власністю)» від 5 листопада 1991 р. № 311, а згодом ще кількох постанов аналогічного характеру. Цими постановами було затверджено перелік об'єктів державного майна, які передаються до власності адміністративно-територіальних одиниць (комунальної власності).

Передача майна здійснювалась міністерствами та відомствами України, органами, уповноваженими управляти державним майном. Установлювалась процедура передачі майна до комунальної власності по вертикалі місцевих Рад та їх виконкомів.

У процесі формування комунальної власності було визначено право обласної комунальної власності, право районної комунальної власності, право міської комунальної власності, право районної в місті комунальної власності, право сільської та селищної комунальної власності.

У зв'язку з прийняттям нової Конституції України і запровадженням комунальної власності як власності територіальної громади перелік майна, яке передано із державної власності до комунальної власності міст, сіл та селищ затверджувався постановою КМУ, а практичні заходи щодо відчуження комунальної власності (роздержавлення, приватизація) здійснювалися поетапно.

На основі затверджених переліків майна комунальної власності міські, сільські та селищні Ради самостійно визначали склад об'єктів комунальної власності міста, села та селища. Після розгляду затверджених Радами переліків об'єктів майна комунальної власності Фонду державного майна України та його регіональні відділення за участю Міністерства економіки України готували подання до КМУ, на основі яких приймалися постанови про передачу цих об'єктів у комунальну власність відповідних міст, сіл та селищ. Передача об'єктів здійснювалася ФДМУ і супроводжувалася наданням міським, сільським та селищним органам місцевого самоврядування актів на право власності по кожному об'єкту, які підлягали реєстрації у встановленому законодавством порядку.

Формування комунальної власності проходило поетапно:

- у 1996-1997 рр. здійснювалась загальна передача об'єктів із державної власності у власність територіальних громад;
- у 1997-1998 рр. сформувався склад об'єктів майна власності областей і районів;
- у 1997-1998 рр. після внесення змін до відповідних законодавчих актів здійснювалась передача до комунальної власності природних ресурсів, корисних копалин місцевого значення, лісів, водоймищ, рослинного та тваринного світу, земельних ділянок.

Конституція України визначила принципово нові правові засади функціонування комунальної власності, її економічної природи. Згідно з Конституцією комунальна власність запроваджується як форма власності, яка до цього часу не існувала в Україні. Комунальна власність є власністю відповідної територіальної громади. Сама територіальна громада розглядається як спільність громадян України – жителів міста, села та селища або добровільного об'єднання жителів кількох сіл, що утворює окреме поселення, наділене правом самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

Таким чином, суб'єктом права комунальної власності за Конституцією є територіальна громада, а від її імені представницький орган місцевого самоврядування, який обирається жителями міста, села, селища або об'єднання сіл. Територіальна громада, маючи статус територіального колективу громадян України, є колективним власником коштів, об'єктів і майна комунальної власності.

Запровадження в Україні комунальної власності як власності корпоративної, недержавної означає створення таких економічних і фінансових основ місцевого самоврядування, які відповідають потребам ринкової економіки, об'єктивним законам її розвитку. Наслідком запровадження в Україні комунальної власності стало створення якісно нових економічних основ місцевого самоврядування, в тому числі з цього моменту органи місцевого самоврядування отримали власну юридично оформлену самостійну фінансово-економічну базу.

Сприйняття Україною зарубіжної практики дозволило встановити такий порядок формування комунальної власності:

- спочатку органи місцевого самоврядування мали формувати склад об'єктів комунальної власності самостійно;
- перелік майна, яке належало до комунальної власності відповідно до законодавства, затверджувалося радами;
- об'єкти, які визначались як майно комунальної власності, могли бути передані територіальним громадам з державної власності або викуплені з інших форм власності органами місцевого самоврядування на основі права переважного викупу;
- крім того, об'єкти комунальної власності могли бути створені за рахунок коштів бюджетів місцевого самоврядування, а також позабюджетних, цільових фондів та інших ресурсів.

У комунальній власності об'єктом може бути рухоме та нерухоме майно, природні ресурси та корисні копалини місцевого значення, ліси, водоймища, рослинний та тваринний світ, земля, кошти місцевих бюджетів, позабюджетних, валютних та цільових фондів, фінансові ресурси комунальних підприємств, запозичені органами місцевого самоврядування фінансові ресурси, цінні папери, фінансово-кредитні установи, паї, які належать органам місцевого самоврядування в статутних фондах підприємств і акціонерних товариств, страхові та довірчі товариства, пенсійні та резервні фонди, житловий фонд, підприємства, установи, організації та заклади виробничої і соціально-культурної сфер, які надають відповідні послуги територіальній громаді або об'єднанням територіальних громад.

Склад і перелік об'єктів майна комунальної власності самостійно визначається представницькими органами місцевого самоврядування в містах, селах, селищах та інших поселеннях з урахуванням, насамперед, тих об'єктів і майнових комплексів, які мають важливе значення для соціально-культурного та економічного розвитку відповідних поселень і надання послуг територіальній громаді.

Органи місцевого самоврядування можуть створювати деякі види господарюючих суб'єктів (підприємства, фірми та компанії), заснованих на комунальній формі власності, а саме: унітарні комунальні підприємства, товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства.

Унітарним є комунальне підприємство, яке не наділене правом власності на закріплене за ним майно. Майно такого підприємства є неподільним і не може бути розподілене на частки, паї. Не можуть мати часток, паїв у такому підприємстві і його працівники. Майно унітарного комунального підприємства використовується на основі права господарського відання або на основі права оперативного управління.

Комунальним акціонерним товариством є товариство, що має статутний фонд, поділений на певну кількість акцій, рівні номінальної вартості. Акціонерне товариство несе відповідальність по зобов'язаннях лише майном товариства. Акціонери відповідають по зобов'язаннях товариства лише в межах належних їм акцій. Орган місцевого самоврядування може володіти 100% акцій акціонерного товариства або лише їх частиною.

Комунальним акціонерним товариством вважається товариство, в якому понад 50% акцій належить органу місцевого самоврядування. Органи місцевого самоврядування можуть бути учасниками як відкритих, так і закритих акціонерних товариств.

Комунальним товариством з обмеженою відповідальністю є товариство, яке має статутний фонд, розподілений на частини, розмір яких визначається статутними документами. Учасники товариства несуть відповідальність по його зобов'язаннях у межах їх внесків до статутного фонду. У випадках, визначених статутними документами, учасники товариства з обмеженою відповідальністю, які не повністю внесли свої внески, відповідають по зобов'язанням товариства в межах внесеної суми. Органи місцевого самоврядування можуть володіти статутним фондом товариства з обмеженою відповідальністю повністю або частково. Комунальним вважається товариство з обмеженою відповідальністю, якщо орган місцевого самоврядування володіє більше ніж 50 % його статутного фонду. Органам місцевого самоврядування забороняється бути учасниками товариств із додатковою відповідальністю, повних товариств, а також командитних товариств (товариств на довірі).

Формування комунальної власності в Україні не завершене і має свої особливості.

По-перше, на відміну від практики більшості зарубіжних розвинутих країн в Україні, майно комунальної власності сформоване шляхом його безоплатної передачі із загальнодержавної до комунальної власності. У зарубіжних країнах майно муніципальної (комунальної) власності сформоване шляхом усупільнення, як правило, шляхом викупу об'єктів приватної власності до власності територіальних колективів, а також шляхом створення об'єктів комунальної власності за рахунок коштів органів місцевого самоврядування.

По-друге, в зарубіжних країнах, включаючи і Російську Федерацію, на відміну від України, майно комунальної (муніципальної) власності, не зараховується до складу державної власності і є самостійною формою власності – власністю територіальних колективів.

По-третє, на відміну від України, де було запроваджено обласну, районну, міську, районну в містах, сільську та селищну різновиди комунальної власності у зарубіжних країнах суб'єктом права комунальної (муніципальної) власності є не адміністративно-територіальна одиниця, а територіальний колектив як носій місцевого самоврядування і, відповідно, там немає різновидів комунальної власності. Що стосується зарубіжних регіональних органів влади, які також мають певні самоврядні права, то їх економічною основою є кошти і майно, що перебувають у власності населення регіонів⁹³.

Проблема формування комунальної форми власності має три аспекти: фінансово-економічний, соціальний, управлінський.

У фінансово-економічному аспекті внаслідок слабкості матеріальної бази місцевого самоврядування і недостатності повноважень щодо її посилення виникає незацікав-

⁹³ Алексеев В.М. Перспективы развития системы управления коммунальной собственностью / В.М. Алексеев // Вестник НАДУ. – 2005. – № 1. – с. 492-497.

леність місцевих органів у розвитку економічного потенціалу підвідомчої території, підвищенні її інвестиційної привабливості, часто до порушень прав і законних інтересів підприємців. Це проявляється у невикористанні найбільш ефективних механізмів розподілу комунального майна, що має залучатися у підприємницьку діяльність (виділення земельних ділянок і здача в оренду нежитлових приміщень поза конкурсної процедури, неприйняття заходів щодо покриття витрат при неякісному виконанні робіт підрядниками за договорами і т.п.).

У соціальному аспекті перерозподіл об'єктів комунальної власності між органами державної влади та органами місцевого самоврядування не завжди відбувається відповідно до розподілу повноважень щодо надання суспільних благ та послуг мешканцям територіальної громади. Виникають суперечності у фінансуванні окремих об'єктів галузевої та підвідомчої підпорядкованості, які розташовані на території юрисдикції органів місцевого самоврядування і послугами яких користуються мешканці територіальної громади. Вирішення також потребує і таке питання, як фінансування переданих в комунальну власність відомчих соціальних об'єктів підприємств – житлових будинків, поліклінік, дитячих садків.

В аспекті управління реформування відносин власності не в повній мірі відповідає проголошеним принципам децентралізації: управління об'єктами спільної власності делеговано органами місцевими самоврядування місцевим державним адміністраціям. Однак реальна децентралізація повноважень відбувається тоді, коли об'єкти спільної власності передаються в управління виконавчим органам місцевих рад на рівні територіальних громад сіл, селищ та міст. У протилежному випадку ці об'єкти залишаються у віданні державних органів, що може бути засобом контролю органів місцевого самоврядування. Чинниками, що гальмують розвиток управління об'єктами комунальної власності, також є: відсутність достатньої кількості кваліфікованих менеджерів, законодавчих актів щодо управління об'єктами комунальної власності, обмеженість інвестиційних можливостей.

6.2. ПОРЯДОК ОБЛІКУ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Відповідно до ст. 142 Конституції України матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

На своїх засіданнях сільська, селищна та місцева рада з питань майна комунальної власності затверджує перелік об'єктів, які підлягають і не підлягають приватизації, приймає рішення щодо придбання приватизованого майна, про створення, ліквідацію, реорганізацію та перепрофілювання підприємств, установ та організацій та про відчуження (продаж) об'єктів комунальної власності.

Рада також приймає рішення про надання згоди на приймання об'єктів з державної у комунальну власність і навпаки. Даючи згоду на передачу об'єктів, рада повинна

керуватися не лише доцільністю, але і тим, щоб майнові міркування, операції з об'єктами права комунальної власності не ослаблювали економічних основ місцевого самоврядування, не зменшували обсягів та не погіршували умов надання послуг населенню цієї території. Частина 9 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» надає сільським, селищним радам право не лише вносити пропозиції про передачу або продаж та переважне придбання в комунальну власність відповідних територіальних громад об'єктів, що належать до державної та інших форм власності, якщо вони мають важливе значення для забезпечення комунально-побутових та соціально культурних потреб мешканців територіальних громад, а також мати певні об'єкти комунальної власності за межами села, селища.

До складу комунальної власності входить: рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частка в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, місцеві енергетичні системи, громадський транспорт, системи зв'язку та інформації, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування, майно, передане у комунальну власність іншими суб'єктами власності та будь-яке інше майно, рухомі та нерухомі об'єкти, які за правом власності належать територіальним громадам, а також кошти, отримані від відчуження об'єктів права комунальної власності.

Перелік об'єктів права комунальної власності територіальної громади визначає відповідна сільська, селищна, міська рада.

Рухоме і нерухоме майно, інші об'єкти права комунальної власності громадського користування, які мають важливе значення для життєзабезпечення села, селища, міста, задоволення потреб територіальної громади та для збереження історико-культурних об'єктів визначаються територіальною громадою як об'єкти виключного права комунальної власності.

До об'єктів виключного права комунальної власності, зокрема, можуть бути віднесені:

- землі загального користування в межах населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пасовища, сінокоси, набережні, парки, міські ліси, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів), а також землі, надані для розміщення будинків органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- річки, водойми та їх береги;
- кладовища;
- пам'ятки історії та архітектури;
- природні ландшафти та заповідники;
- інші об'єкти, перелік яких встановлює територіальна громада або відповідна рада.

Об'єкти виключного права комунальної власності не можуть бути відчужені у будь-який спосіб, а їх перелік встановлюється статутом територіальної громади.

Територіальна громада безпосередньо або через органи місцевого самоврядування володіє, користується і розпоряджається належним їй на основі права комунальної власності рухомим і нерухомим майном, коштами та іншими об'єктами з метою забезпечення надання необхідних громадських послуг. Так, відповідно до закону, територіальна громада-власник комунального майна, може здійснювати з об'єктами комунальної власності будь-які господарські операції, передавати їх у постійне або тимчасове користування фізичним та юридичним особам, здавати в оренду, вносити як частку до статутного фонду підприємств та акціонерних товариств, продавати, купувати, використовувати як заставу, приватизувати, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів комунальної власності, що приватизуються або передаються у користування та оренду тощо.

Органи місцевого самоврядування з метою забезпечення умов для надання громадських послуг на належному рівні можуть продавати, купувати, резервувати земельні ділянки, здавати їх в оренду, використовувати як заставу, передавати їх як внески до статутних фондів (капіталів) акціонерних товариств, товариств з обмеженою відповідальністю, кооперативів, фінансово-кредитних установ та інших підприємств і організацій.

Управління об'єктами права комунальної власності здійснюють виконавчі органи місцевого самоврядування або інші уповноважені ними юридичні та фізичні особи.

Право комунальної власності територіальної громади відповідно до ст. 13 Конституції України захищається законом на рівних умовах з правами власності інших суб'єктів.

Об'єкти права комунальної власності не можуть бути вилучені у територіальних громад і передані іншим суб'єктам права власності без згоди безпосередньо територіальної громади або відповідного рішення ради чи уповноваженого нею органу, за винятком випадків, передбачених законом.

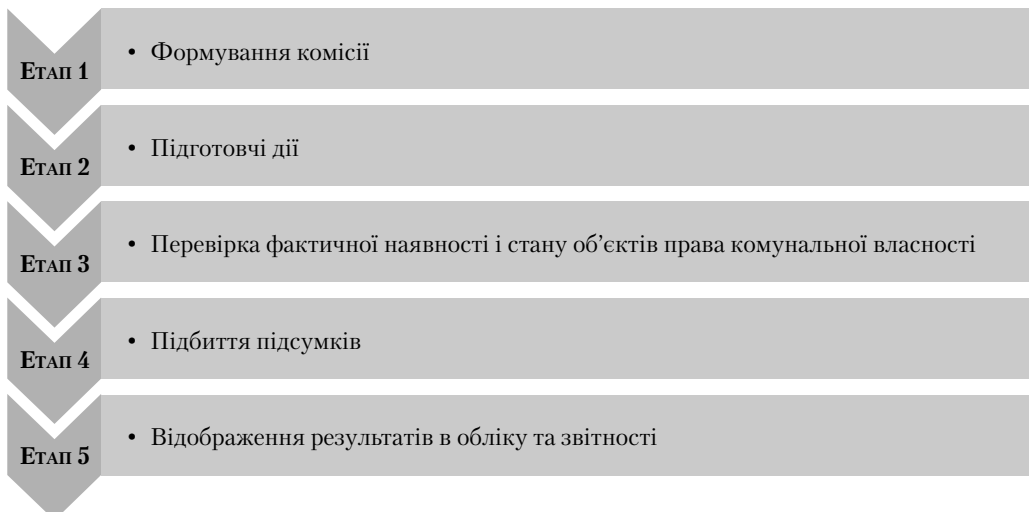
Доходи від операцій із комунальною власністю створюють фінансову базу місцевих органів, зокрема, податкову базу місцевих бюджетів. Комунальне майно виступає заставою для отримання кредитів і випуску місцевих позик, є об'єктом продажу.

Завдання підвищення ефективності управління комунальною власністю неможливо вирішити, якщо не налагоджено повноцінний облік комунального майна. Для цього кожній територіальній громаді потрібно створити Єдиний реєстр комунального майна (майна, яке знаходиться на балансах і яке передано в оренду), що використовується в реальному секторі економіки, запроваджуючи системний підхід в управлінні об'єктами комунальної власності. Це дасть змогу налагодити електронний облік всіх об'єктів комунальної власності реального сектору економіки, із занесенням до баз даних Реєстру інформації про класифікацію, вартість цих об'єктів за даними бухгалтерського обліку їх розташування та підпорядкування, обтяження та фінансові і соціальні результати управління цими об'єктами, а також забезпечити повний та постійний аналіз збереження і інвентаризації таких об'єктів.

З цією метою необхідно:

- запровадити єдині правила та строки проведення інвентаризації комунального майна, включаючи комунальні земельні ділянки, окремо визначені права користування природними ресурсами та ін.;
- законодавчо встановити процедуру, за якою органи, уповноважені управляти комунальним майном, забезпечують своєчасне надходження первинної інформації до органу місцевого самоврядування та несуть відповідальність за її достовірність;
- запровадити єдині правила первинного електронного обліку суб'єктами господарювання комунальної власності щодо класифікації об'єктів, їх характеристики, оцінки, програмних носіїв інформації.

Процедуру інвентаризації можна умовно поділити на 5 основних етапів, як це зображено на рис. 6.1.



***Рис. 6.1.** Процедура інвентаризації об'єктів комунальної власності*

Далі розглянемо кожен з етапів проведення інвентаризації більш детально.

Етап 1. Формування комісії. Першочерговим завданням для забезпечення проведення інвентаризації є створення комісії, силами якої буде здійснено перевірку фактичного стану і наявності об'єктів комунальної власності територіальної громади. До складу комісії з інвентаризації входять депутати місцевої ради, працівники виконавчого органу відповідальні за збереження, та обов'язковою умовою є наявність у її складі представника бухгалтерської служби, при необхідності представники громадської організації. Персональний склад комісії з інвентаризації затверджується рішенням ради.

Етап 2. Підготовчі дії. Насамперед слід пам'ятати, що підставою для проведення інвентаризації є рішення ради. Тому до початку здійснення інвентаризації необхідно прийняти таке рішення. Приклад зазначеного розпорядження наведено у додатках.

Етап 3. Перевірка фактичної наявності та стану об'єктів комунальної власності. У процесі інвентаризації комісія встановлює фактичну наявність об'єктів шляхом обов'язкового їх огляду, обміру, підрахунку тощо, зважування та обміру. Перевірка об'єктів проводиться за місцем їх розташування та зберігання. Усі матеріали інвентаризації (описи, акти, звіральні відомості, протоколи) мають бути оформлені щонайменше у двох примірниках.

Так, особливу увагу під час інвентаризації основних засобів комісія має приділити перевірці:

1. наявності і стану облікових регістрів (карток, книг, описів тощо);
2. наявності документів, що підтверджують право власності на будівлі, споруди, іншу нерухомість, земельні ділянки, водойми, інші об'єкти природних ресурсів або право користування ними.
3. наявності і стану технічних паспортів та іншої технічної документації;
4. наявності документів на основні засоби, що здані чи прийняті установою в оренду, на зберігання, у тимчасове користування;
5. правильності присвоєння інвентарних номерів.

Етап 4. Підбиття підсумків інвентаризації. Після оформлення інвентаризаційні описи (акти інвентаризації) передають для перевірки до бухгалтерської служби установи. Вона, у свою чергу, визначає правильність підрахунків у матеріалах інвентаризації, проставляє кількісні та цінові показники у відповідних рядках і врешті-решт порівнює дані бухгалтеру з даними щодо фактичної наявності. Усі виявлені розбіжності між фактичною наявністю активів установи та обліковими даними наводять у звіральних відомостях, а саме в таких:

- звіральна відомість результатів інвентаризації необоротних активів;
- звіральна відомість результатів інвентаризації запасів.

Основним підсумковим документом, який складають за результатами інвентаризації, є Протокол інвентаризаційної комісії. В ньому інвентаризаційна комісія відображає свої висновки щодо виявлених розбіжностей та пропозиції щодо їх врегулювання. Зокрема, у протоколі наводять:

- причини нестач, втрат, лишків;
- пропозиції щодо заліку внаслідок пересортиці, списання нестач у межах норм природного убутку, а також понаднормових нестач із зазначенням причин виникнення та вжитих заходів щодо їх запобігання.

Також до протоколів можуть додавати іншу інформацію, яка є суттєвою для прийняття рішень щодо визнання та оцінки об'єктів комунальної власності.

Етап 5. Відображення результатів інвентаризації в обліку та звітності. Матеріали інвентаризації та рішення про врегулювання розбіжностей відображають у фінансовій звітності того звітного періоду, у якому закінчена інвентаризація. Відображення таких операцій в бухгалтерському обліку і звітності має забезпечити комісія з інвентаризації установи.

З метою здійснення контролю над станом нерухомого майна територіальної громади та оптимізації ухвалення рішень щодо його використання з урахуванням інтересів всього населення доцільно створення і ведення єдиного Реєстру об'єктів нерухомого майна комунальної власності з систематизованими даними про всі земельні ділянки, будівлі, споруди і приміщення, що знаходяться в комунальній власності.

Під Реєстром розуміється інформаційна система, що є впорядкованою відповідно до єдиних методологічних і програмно технічних принципів сукупності баз даних про суб'єкти і об'єкти комунальної власності та пов'язані з нею речові права.

Основними принципами, на яких повинна базуватися така інформаційна система, виступають:

- єдина система ідентифікації об'єктів;
- однократність введення інформації;
- відповідальність за повноту і достовірність наявної інформації;
- забезпечення доступу користувачів до інформації та блокування несанкціонованого доступу;
- періодичне оновлення інформації;
- забезпечення збереження інформації та незалежності від технічних засобів, що застосовуються.

Доцільно, щоб питання організації та здійснення обліку нерухомого майна комунальної власності покладалося на уповноважений орган місцевого самоврядування з управління комунальним майном. Він має розробити також відповідне Положення про створення та ведення повного реєстру майна комунальної власності та подати його на затвердження місцевій раді.

При створенні та веденні вказаного реєстру треба передбачити розробку єдиної системи показників обліку, контролю та аналізу об'єктів нерухомого майна, розробку правил і процедур оновлення даних, системи розмежування доступу до інформації різних категорій її споживачів, реалізацію заходів відповідальності за надання недостовірної інформації.

Реєстр повинен включати опис об'єкта нерухомого майна із зазначенням його індивідуальних особливостей, що дозволяє однозначно відрізнити його від інших об'єктів, а також містити відомості, що характеризують ці об'єкти (місце розташування, метричні показники, вартість, обтяження тощо).

Реєстри нерухомого майна територіальної громади доцільно вести в розрізі видів об'єктів, наприклад:

- земельні ділянки;
- будівлі та споруди;
- приміщення;
- об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та благоустрою;

- зелені насадження;
- об'єкти незавершеного будівництва.

Проте, не потрібно забувати, що основним об'єктом обліку нерухомого майна відповідно до Цивільного кодексу України стає комплексний об'єкт, що складається із земельної ділянки (або її частки) і всіх зв'язаних з нею будівель, споруд (або їхніх частин). При цьому, земельним ділянкам привласнюються кадастрові номери, з якими безпосередньо пов'язані індивідуальні номери розташованих на них будинків, будівель та споруд, що перебувають у комунальній власності.

Такий підхід до ідентифікації об'єктів обліку дозволить не тільки скоротити обсяги фінансування та строки розробки Реєстру, а й дозволить уникнути дублювання інформації, а також буде слугувати основою для забезпечення інформаційної сумісності Реєстру з іншими базами даними, що ведуться в рамках державного і відомчого обліку.

Справа в тому, що багато даних, необхідних для створення і ведення Реєстру, вже містяться в базах державного земельного кадастру, бюро технічної інвентаризації, уповноваженого органу місцевого самоврядування з управління комунальним майном, а також підприємств і установ, яким передано в оперативне управління або господарське відання комунальне майно.

Фактично, Реєстр об'єктів нерухомого майна територіальної громади зоорганізовує розподілені бази даних з метою інформаційного забезпечення управління комунальною власністю та здійснення реального контролю над доходами й витратами, пов'язаними з нерухомим майном, у тому числі і по об'єктах, що перебувають у комунальних підприємств та установ.

Ведення Реєстру дозволяє отримати повну картину технічного і фінансового стану по нерухомому майну в цілому, по типах об'єктів і кожному об'єкту.

Технічний стан об'єктів характеризують такі показники як площа земельної ділянки, площа забудови, загальна і корисна площа будівель і споруд, будівельний об'єм, дата введення в експлуатацію і дата останнього капітального ремонту, матеріал конструктивних елементів, ступінь фізичного зносу і характер інженерного облаштування.

Фінансові показники містять грошову оцінку земельної ділянки, будівельну (балансову) й інвентаризаційну (залишкову) вартість будівель і споруд, витрати на утримання та недовкладення в експлуатацію і ремонт, а також доходи від надання даних об'єктів в тимчасове користування. З часом, до балансової та залишкової вартості кожного об'єкта доцільно додати його оцінку його ринкової вартості.

Як інструмент для ведення пооб'єктного обліку майна комунальної власності можуть бути використані Паспорти об'єктів, які складаються місцевими органами Держкомзему та бюро технічної інвентаризації.

Підвищення ефективності управління в даний час пов'язано з:

- впровадженням сучасних комп'ютерних технологій, у тому числі на основі геоінформаційних технологій;

- оперативного аналізу даних про стан комунальної власності, ефективності її використання, структурі діючих правовідносин, динаміці надходження і використання грошових коштів;
- обґрунтування рішень щодо складу власності та зміни форм і методів її використання.

Створення і ведення Реєстру об'єктів нерухомого майна нерозривно пов'язано з юридичним оформленням прав територіальної громади на об'єкти, що їй належать. Адже захист прав комунальної власності на майно для органів місцевого самоврядування є одним з обов'язкових елементів управління комунальною власністю. Зареєстроване право власності на комунальне майно може оскаржуватися тільки в судовому порядку.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» речові права на нерухоме майно територіальних громад, а також обмеження щодо цих прав, їх виникнення, передача або припинення підлягають обов'язковій державній реєстрації.

З метою забезпечення прав комунальної власності на майно та здійснення угод щодо нього провадиться юридичне закріплення прав комунальної власності у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обмежень. При цьому реєстрація права власності має передувати реєстрації інших прав на це майно та їх обмежень і провадитися у разі здійснення правочинів стосовно такої нерухомості, встановлення обмежень речових прав на таку нерухомість.

Дані Реєстру можуть і мають бути використані для класифікації об'єктів нерухомого майна за функціональними групами, відповідно до призначення комунальної власності:

- об'єкти, що використовуються для здійснення обов'язкових функцій, віднесених до компетенції органів місцевого самоврядування;
- об'єкти, що використовуються для здійснення функцій, спрямованих на забезпечення соціально значущих потреб територіальної громади;
- об'єкти, що використовуються для здійснення функцій, що не входять до обов'язків органів місцевого самоврядування, тобто є для останніх, за суттю, надмірними, – котра дозволяє розробити фінансово обґрунтовану і економічно доцільну політику управління комунальною власністю.

Природно, що віднесення кожного з об'єктів до тієї чи іншої групи буде визначатися, виходячи з конкретних умов, обсягу наявного майна, що перебуває у комунальній власності, а сама класифікація та основи фінансової політики стосовно кожної групи повинна стати предметом обговорення і ухвалення на місцевій раді.

Так, очевидно, що витрати на експлуатацію і ремонт об'єктів першої групи вимагатимуть обов'язкового фінансування, тоді як витрати на утримання об'єктів другої групи можуть покриватися як повністю, так і частково. Крім того, об'єкти цієї групи можуть бути надані в оренду або на правах господарського відання організаціям і

підприємствам на більш пільгових умовах, ніж на відкритому ринку. Стосовно об'єктів третьої групи, то вони повинні приносити чистий дохід громаді, а якщо це не вдається, територіальна громада може їх продати або хоча б позбутися витрат, пов'язаних з їх утриманням.

Таким чином, класифікація об'єктів нерухомого майна, що перебувають у комунальній власності, дозволяє систематизувати експлуатаційні витрати, амортизаційні відрахування, дотації тощо, а також майнові доходи місцевого самоврядування.

При віднесенні нерухомого майна територіальної громади до певної групи треба так сформулювати об'єкти управління, щоб виключити можливість розпорядження однією частиною об'єкта без іншої у випадках, коли вони складають єдине ціле земельні ділянки та розташовані на них будівлі і споруди. Зокрема, земельні ділянки, що перебувають у комунальній власності, на праві постійного користування мають надаватися виключно комунальним підприємствам і установам. Натомість, для комерційного використання земельні ділянки в цілях підвищення доходів бюджету повинні надаватися на умовах оренди або бути продані.

Як бачимо, формування Реєстру об'єктів нерухомого майна не є самоцілью. Воно підкорене основній функції комунальної власності слугувати джерелом отримання доходів та задоволення соціально-економічних потреб населення.

Удосконалення інформаційної системи управління комунальною власністю має забезпечити досягнення таких цілей:

- оптимізація надання органами місцевого самоврядування послуг життєзабезпечення та соціальних функцій в процесі використання нерухомості;
- максимально можливе підвищення прибутковості об'єктів нерухомості;
- стимулювання за рахунок комунальної нерухомості розвитку реального сектора економіки, забезпечення максимально простого і зручного доступу підприємців до об'єктів нерухомості;
- залучення в господарський обіг вільних земельних ділянок і об'єктів незавершеного будівництва.

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

7.1. ЗМІСТ, ОБ'ЄКТИ ТА ПРОЦЕДУРА ПЕРЕДАЧІ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

У процесі реформування системи державного управління на засадах децентралізації, територіальні громади виступають суб'єктом, наділеним широким колом повноважень щодо управління майном, яке знаходиться у комунальній власності. На сьогодні у комунальній власності більшості муніципальних утворень базового рівня в Україні знаходяться переважно заклади соціальної сфери, майно органів місцевого самоврядування, підприємства житлово-комунального господарства. Набуття права комунальної власності територіальними громадами відбулось у 1991 році в результаті розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною) власністю. Перелік об'єктів передачі визначено Постановою КМУ від 05.11.1991 р. № 311 «Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною) власністю. Так, зокрема, об'єктами комунальної власності стали: промислові підприємства (крім підприємств спеціалізованих концернів), друкарні, книготорговельна мережа Держкомпреси України, об'єкти житлово-комунального господарства, будівельні організації, що виконували роботи переважно в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці, майнові комплекси готельних об'єднань та окремі готелі, об'єкти ритуального обслуговування та зеленого господарства, організації технічної інвентаризації, учбово-курсові комбінати, машинно-лічильні станції, комбінати благоустрою з майновим комплексом, заклади освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, фізичної культури і спорту, культури, підприємства торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, а також майновий комплекс виконкомів місцевих Рад народних депутатів, їх відділів і управлінь⁹⁴.

Враховуючи те, що від використання свого майна територіальні громади отримують доходи чи іншу вигоду, вони зацікавлені в ефективному його використанні та залученні додаткових об'єктів майна для розширення доходної частини власного бюджету. Одним із джерел походження майна територіальної громади є передача його із державної форми власності у комунальну.

Таким чином, передача майна здійснюється з метою підвищення ефективності управління об'єктами права державної та комунальної власності, розмежування і приведення у відповідність до законодавчих вимог системи управління цим майном органами місцевого самоврядування.

⁹⁴ Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною) власністю [чинний від 05.11.1991 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/311-91-п> – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Постанова).

Основними нормативно-правовими актами, що регламентують питання у цій сфері є: Закон України від 03.03.1998 р. «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності»⁹⁵, Постанова Кабінету Міністрів України від 21.09.1998 р. № 1482 «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності»⁹⁶, Розпорядження Кабінету Міністрів України «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» від 31.01.2018 р. № 60-р⁹⁷, Методичні рекомендації щодо розроблення техніко-економічного обґрунтування забезпечення ефективного використання об'єктів права державної та комунальної власності, що пропонуються до передачі, затверджені наказом Мінекономрозвитку від 27.12.2013 р. № 1591 та інші законодавчі акти, що визначають особливості передачі певних категорій майна.

Діючими законодавчими та нормативно-правовими актами визначено основні засади передачі об'єктів права державної власності у комунальну власність, а також об'єктів права комунальної власності у державну власність безоплатно або шляхом обміну. Так, зокрема, Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» визначено об'єкти передачі, умови їх передачі, механізм прийняття рішень щодо передачі та погодження таких пропозицій. Постановою Кабінету Міністрів України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» затверджено Положення про порядок передачі об'єктів права державної власності, яким регламентується порядок безоплатної передачі об'єктів права державної власності із сфери управління міністерств, інших центральних та місцевих органів виконавчої влади, державних органів, які здійснюють функції з управління державним майном, до сфери управління інших органів, уповноважених управляти державним майном. У свою чергу, Порядок подання та розгляду пропозицій щодо передачі об'єктів з комунальної у державну власність та утворення і роботи комісії з питань передачі об'єктів у державну власність визначає основні вимоги до подання та розгляду пропозицій щодо передачі об'єктів з комунальної у державну власність. У Методичних рекомендаціях щодо розроблення техніко-економічного обґрунтування забезпечення ефективного використання об'єктів права державної та комунальної власності, що пропонуються до передачі, затверджених наказом Мінекономрозвитку від 27.12.2013 р. № 1591 визначено методики, які мають застосовуватись під час розроблення техніко-економічного обґрунтування забезпечення ефективного використання об'єктів права державної та комунальної власності, що пропонуються до передачі. Практичне застосування такої методології дозволить забезпечити єдиний підхід до розробки техніко-економічної документації по всій території України.

Чинним законодавством встановлено перелік об'єктів, що підлягають передачі із державної у комунальну власність, а також тих, які передачі не підлягають (*табл. 7.1*).

⁹⁵ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 03.03.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z980147.html – (Законодавчий акт).

⁹⁶ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 21.09.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_68/pg_gvwoov.htm – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Постанова).

⁹⁷ Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад [чинне від 31.01.2018 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npras/pitannya-peredachi-1> – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Розпорядження).

Таблиця 7.1

Перелік об'єктів державного майна, що підлягають (не підлягають) передачі у комунальну власність об'єднаний територіальній громаді

№ п/п	Назва об'єкта	
	Об'єкти, щодо яких може здійснюватись передача	Об'єкти, що не підлягають передачі
1	цілісні майнові комплекси підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів	цілісні майнові комплекси підприємств, що провадять діяльність, пов'язану з: обігом наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів; охороною окремих особливо важливих об'єктів права державної власності; проведенням криміналістичних, судово-медичних, судово-психіатричних експертиз; розробленням, випробуванням, виробництвом та експлуатацією ракет-носіїв; проведення ломбардних операцій; цілісні майнові комплекси казенних підприємств
2	нерухоме майно (будівлі, споруди, у т. ч. приміщення (після виділення їх в окрему облікову одиницю (інвентарний об'єкт) на підставі розподільного балансу), об'єкти незавершеного будівництва)	майно підприємств, списане в установленому законодавством порядку
3	акції (частки, паї), що належать державі або суб'єктам права комунальної власності у майні господарських товариств	об'єкти, право власності на які не зареєстровано в установленому законом порядку (крім об'єктів житлового фонду та гуртожитків, нерухомого військового майна, яке вивільняється у процесі реформування Збройних Сил України)
4	об'єкти житлового фонду (у т.ч. гуртожитки як об'єкти нерухомого майна, житлові комплекси та/або їх частини) та інші об'єкти соціальної інфраструктури (навчальні заклади, заклади культури (крім кінотеатрів), фізичної культури та спорту, охорони здоров'я (крім санаторіїв, профілакторіїв, будинків відпочинку та аптек), соціального забезпечення, дитячі оздоровчі табори), які перебувають у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ, організацій або не увійшли до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), у тому числі не завершені будівництвом	об'єкти, будівництво яких фактично продовжується за рахунок державних капітальних вкладень, до введення їх в експлуатацію
5	індивідуально визначене майно підприємств	об'єкти, щодо яких є відповідне рішення про їх приватизацію

Примітка. Складено за використанням законодавства та Господарського кодексу⁹⁸

⁹⁸ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 03.03.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z980147.html – (Законодавчий акт); Господарський кодекс.

Ініціаторами передачі об'єктів державного майна у комунальну власність територіальної громади можуть виступати органи управління державним майном, Національна академія наук, самоврядні організації, які мають у користування державне майно, місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування⁹⁹. Ініціатор передачі диференціюється залежно від об'єкта передачі.

Передача об'єктів може також здійснюватись безоплатно або шляхом обміну.

7.2. ПОРЯДОК ПРИЙНЯТТЯ РІШЕНЬ ПРО ПЕРЕДАЧУ ОБ'ЄКТІВ ПРАВА ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Механізм прийняття рішень про передачу об'єктів права державної власності у комунальну власність територіальної громади регламентується Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» та Законом України «Про місцеве самоврядування». Цією законодавчою нормою визначено перелік суб'єктів, що здійснюють передачу а також вказані органи, які погоджують ці пропозиції. Суб'єкт передачі залежить безпосередньо від об'єкта.

Таблиця 7.2

Перелік об'єктів та суб'єктів передачі державного майна у комунальну власність

№ п/п	Об'єкт передачі	Суб'єкт передачі	Суб'єкт погодження пропозиції
1	цілісні майнові комплекси підприємств, установ, організацій, їх структурні підрозділи; – нерухоме майно, тобто будівлі, споруди, у т. ч. об'єкти незавершеного будівництва (крім нерухомого майна, призначеного виключно для розміщення дошкільних навчальних закладів); інше індивідуально визначене майно підприємств	КМУ	ЦОВВ з питань економічної політики
2	об'єкти культурної спадщини, які є пам'ятками	КМУ	орган охорони культурної спадщини
3	акції, частки, паї, що належать державі	КМУ	орган, уповноважений управляти державними корпоративними правами

⁹⁹ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 03.03.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/Z980147.html – (Законодавчий акт).

№ п/п	Об'єкт передачі	Суб'єкт передачі	Суб'єкт погодження пропозиції
4	цілісні майнові комплекси його структурні підрозділи, нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно, закріпленого за таким підприємством	КМУ	підприємство
5	нерухоме майно, призначене виключно для розміщення дошкільних навчальних закладів	органи, уповноважені управляти державним майном, самоврядні організації	ЦОВВ з питань економічної політики, ЦОВВ з питань фінансової політики, ФДМУ, підприємство-балансоутримувач
6	об'єкти житлового фонду, гуртожитки та інші об'єкти соціальної інфраструктури (навчальні заклади, заклади культури (крім кінотеатрів), фізичної культури та спорту, охорони здоров'я (крім санаторіїв, профілакторіїв, будинків відпочинку та аптек), соціального забезпечення, дитячих оздоровчих таборів), які перебувають у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ, організацій або не увійшли до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), у тому числі не завершені будівництвом; нерухоме майно, призначене виключно для розміщення дошкільних навчальних закладів	органи, уповноважені управляти державним майном, самоврядні організації	сільські, селищні, міські, районні у містах ради

Примітка. Складено за використанням законодавства¹⁰⁰

Ініціатори передачі забезпечують погодження пропозиції, після чого вона передається до Центрального органу виконавчої влади з питань економічної політики, який на підставі пропозицій готує і подає за погодженням з Центральними органами виконавчої влади з питань фінансової політики та Фонду державного майна України проекти відповідних рішень КМУ. При цьому, суб'єктам, що ініціюють передачу необхідно дотримуватись низки вимог щодо її оформлення, а саме ЗУ «Про передачу

¹⁰⁰ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 03.03.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z980147.html – (Законодавчий акт); Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 21.09.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_68/pg_gvwoov.htm – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Постанова).

об'єктів права державної та комунальної власності»¹⁰¹ та п. 5 Положення про передачу визначено зміст пропозиції залежно від об'єкта передачі та перелік документів, що додаються до пропозиції¹⁰² (табл. 7.3).

Таблиця 7.3

Зміст пропозиції про передачу та додатки до неї

№ п/п	Об'єкт передачі	Зміст пропозиції	Супровідна документація
1	цілісний майновий комплекс підприємства	найменування підприємства; ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців; місцезнаходження, найменування органу, що здійснює функції з управління майном підприємства та приватизації (корпоратизації) підприємства в разі прийняття рішення про його приватизацію (корпоратизацію) на поточний момент	копія статуту (положення) підприємства; копії документів фінансової звітності (балансу, звіту про фінансові результати, про рух коштів, про обсяг кредиторської та дебіторської заборгованості) за два останні календарні роки та на останню звітну дату, підписані уповноваженою особою юридичної особи, що подала документи, і засвідчені її печаткою; бізнес-план (техніко-економічне обґрунтування)
2	акції (частки, паї) у майні господарських товариств	дані про уповноважену особу, що здійснює управління зазначеними акціями (частками, паями) (прізвище, ім'я та по батькові – для фізичної особи, найменування, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців і місцезнаходження – для юридичної особи), дата укладення та строк дії договору про управління такими акціями (частками, паями), а також дані про реєстратора (найменування, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, місцезнаходження), який веде реєстр власників іменних цінних паперів, що передаються (у разі існування акцій у документарній формі), або про зберігача (найменування, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, місцезнаходження), який здійснює зберігання цінних паперів, що передаються, та облік прав власності на них (у разі існування акцій у бездокументарній формі або їх знерухомилення)	засвідчені її печаткою; бізнес-план (техніко-економічне обґрунтування) з визначенням етапів та строків його реалізації, а також джерел фінансування витрат на його реалізацію, розроблений на підставі розрахунків щодо забезпечення ефективного використання цього майна та затверджений органом, уповноваженим управляти державним майном, що передається, а також ОМС, якому передається підприємство; витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо об'єктів, права на які підлягають державній реєстрації

¹⁰¹ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 03.03.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/Z980147.html – (Законодавчий акт).

¹⁰² Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 21.09.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_68/pg_gvwoov.htm – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Постанова).

№ п/п	Об'єкт передачі	Зміст пропозиції	Супровідна документація
3	нерухоме майно підприємства	назва майна; найменування підприємства-балансоутримувача; місцезнаходження та ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців підприємства-балансоутримувача; найменування органу, що здійснює функції з управління майном підприємства	техніко-економічне обґрунтування забезпечення ефективного використання цього майна за цільовим призначенням з визначенням обсягів та джерел фінансування видатків на його утримання, добудову, реконструкцію, технічне переоснащення, капітальний та поточний ремонт; витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо об'єктів, права на які підлягають державній реєстрації; титули будов та проектно-кошторисна документація на об'єкти незавершеного будівництва
4	інше окреме індивідуально визначене майно	найменування підприємства-балансоутримувача; місцезнаходження та ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців підприємства-балансоутримувача; найменування органу, що здійснює функції з управління майном підприємства	характеристика майна і виписка про його вартість за даними бухгалтерського обліку; техніко-економічне обґрунтування забезпечення ефективного використання такого майна за цільовим призначенням з визначенням обсягів та джерел фінансування видатків на його утримання
5	нерухоме майно, призначене виключно для розміщення дошкільних навчальних закладів	назва майна; найменування підприємства-балансоутримувача; місцезнаходження та ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців підприємства-балансоутримувача; найменування органу, що здійснює функції з управління майном підприємства	техніко-економічне обґрунтування забезпечення ефективного використання цього майна за цільовим призначенням з визначенням обсягів та джерел фінансування видатків на його утримання, добудову, реконструкцію, технічне переоснащення, капітальний та поточний ремонт; витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо об'єктів, права на які підлягають державній реєстрації; титули будов та проектно-кошторисна документація на об'єкти незавершеного будівництва

Примітка. Складено на основі законодавства^{103, 104}

¹⁰³ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 03.03.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z980147.html – (Законодавчий акт).

¹⁰⁴ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 21.09.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_68/pg_gvwoov.htm – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Постанова).

У випадку, коли подані суб'єктом управління пропозиції щодо передачі права державного власності у комунальну не відповідають законодавчо встановленим вимогам (табл. 7.3). Центральний орган виконавчої влади з питань економічної політики:

- по-перше, повідомляє про це ініціатора передачі;
- по-друге, відмовляє в передачі при виявленні певних невідповідностей.

Причинами відмови можуть бути наступні: невідповідність функціонального призначення об'єкта передачі завданням, покладеним на суб'єкт управління державним майном, до сфери управління якого пропонується передати майно; застосування до суб'єкта господарської діяльності судових процедур банкрутства (санация боржника (крім об'єктів житлового фонду та соціальної інфраструктури), ліквідація банкрута); перебування майна суб'єкта господарської діяльності у податковій заставі; невідповідність бізнес-плану або економічного обґрунтування встановленим вимогам; необхідність видатків з державного бюджету, що перевищують очікуваний ефект (рис. 7.1).



Рис. 7.1. *Причини відмови Центральним органом виконавчої влади з питань економічної політики передачі об'єктів державної власності у комунальну власність територіальної громади*

Примітка. Складено на основі¹⁰⁵

¹⁰⁵ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 21.09.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_68/pg_gvwoov.htm – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Постанова).

При відповідності пропозицій встановленим вимогам Міністерство економічного розвитку і торгівлі, на підставі узгоджених пропозицій протягом місяця за погодженням з Міністерством фінансів, Фондом державного майна та Державною службою статистики України подає проекти відповідних рішень Кабінету Міністрів України.

Для проведення передачі об'єктів державної власності у комунальну власність територіальних громад створюється комісія з питань передачі об'єктів. При передачі об'єктів у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах створює комісію та призначає голову комісії та забезпечує її роботу виконавчий орган відповідної сільської, селищної, міської, районної у місті ради, якщо інше не передбачено законом. Якщо передача об'єктів здійснюється за рішенням Кабінету Міністрів України комісію очолює заступник керівника органу, уповноваженого управляти державним майном, або самоврядної організації. При передачі об'єктів за рішенням органу, уповноваженого управляти державним майном, або самоврядної організації очолює комісію з передачі керівник структурного підрозділу органу, уповноваженого управляти державним майном, або самоврядної організації.

Членами комісії при передачі підприємств та нерухомого майна мають бути представники органу, уповноваженого управляти державним майном, або самоврядної організації, які приймають та передають державне майно, місцевого органу виконавчої влади, фінансового органу, підприємства, представницького органу трудового колективу підприємства в особі профспілкового комітету (або іншого органу, який представляє інтереси трудового колективу) і трудового колективу підприємства, майно якого підлягає передачі. У випадках, коли об'єктом передачі виступають акції (частки, паї) до складу комісії входять представники органу, уповноваженого управляти державним майном, або самоврядної організації, які приймають та передають державне майно, державного органу приватизації і уповноважена особа, яка здійснює в установленому порядку управління акціями (частками, паями), що належать державі у майні господарського товариства. У разі передачі іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) до членів комісії належать представники органу, уповноваженого управляти державним майном, або самоврядної організації, які приймають та передають державне майно, підприємства і його трудового колективу. У разі передачі орендованого майна до складу комісії з питань передачі об'єктів додатково включаються представники орендодавця і орендаря¹⁰⁶.

Згідно чинного законодавства орган, який створює комісію з питань передачі об'єктів, протягом трьох днів з дня прийняття рішення про передачу об'єктів повідомляє відповідні підприємства, установи і організації про визначення кандидатур до складу комісії. Відповідні підприємства, установи і організації зобов'язані у п'ятиденний термін з дня отримання повідомлення делегувати до складу комісії своїх представників¹⁰⁷. В іншому випадку, орган, який створює комісію, має право затвердити склад комісії без них. При цьому, законодавчою нормою визначена обов'язкова участь представників від сторін, що приймають і передають об'єкт.

Передача майна здійснюється в місячний термін з дня прийняття рішення про передачу.

^{106, 107} Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 21.09.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_68/pg_gvwoov.htm – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Постанова).

7.3. ДОКУМЕНТАЛЬНЕ ОФОРМЛЕННЯ ПЕРЕДАЧІ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Процедура оформлення передачі державного майна у комунальну власність територіальної громади здійснюється у декілька етапів (рис. 7.2).

Етап	Зміст робіт	Терміни виконання
I	Оформлення та підписання акту приймання-передачі	День підписання
II	Повідомлення державних органів про передачу об'єктів	Протягом двох тижнів
III	Закріплення майна за суб'єктом отримання рішенням сесії	Протягом двох тижнів
IV	Внесення змін до установчих документів суб'єкта управління майном	Протягом двох місяців
V	Оформлення та державна реєстрація (перереєстрація) речових прав щодо об'єктів передачі	Протягом двох місяців

Рис. 7.2. Дорожня карта процедури оформлення переданого державного майна у комунальну власність територіальної громади

Примітка. Побудовано на основі^{108, 109}

Документально передача державного майна у комунальну власність територіальної громади оформляється актом приймання-передачі, форма якого затверджується Кабінетом міністрів України. Акт приймання-передачі складається у чотирьох примірниках і підписується головою та членами комісії.

До акту приймання-передачі залежно від об'єкта передачі додаються супровідні документи, перелік яких, згідно чинного законодавства, подано в *табл. 7.4*.

Акт приймання-передачі затверджується органом, який створив комісію. Право власності на об'єкт передачі виникає з дати підписання акта приймання-передачі, а у випадках, передбачених законом, – з дня державної реєстрації такого права. Передача

¹⁰⁸ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 03.03.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z980147.html – (Законодавчий акт).

¹⁰⁹ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 21.09.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_68/pg_gvwoov.htm – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Постанова).

об'єкта у комунальну власність є підставою для передачі відповідно у таку форму власності і земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі. Кадастровий номер та розмір такої земельної ділянки зазначаються у рішенні органу, про передачу відповідного об'єкта у комунальну власність об'єднаної територіальної громади¹¹⁰.

Таблиця 7.4

Перелік документів, що додаються до акту прийому-передачі

№ п/п	Об'єкт передачі	Перелік документів
1	цілісні майнові комплекси підприємств (установ, організацій), їх структурні підрозділи, нерухоме майно	• нотаріально засвідчені копії статуту підприємства; • (положення) і свідоцтва про його державну реєстрацію; • контракт з керівником підприємства; • договір оренди цілісного майнового комплексу; • договори найму (оренди) нежитлових приміщень; • бухгалтерський баланс, складений на останню звітну дату, з відміткою органу державної податкової служби про його прийняття.
2	акції (частки, паї), що належать державі у майні господарських товариств, додаються	• нотаріально засвідчені копії статуту, установчого договору; • товариства і свідоцтва про його державну реєстрацію; • бухгалтерські баланси на дату складання акта оцінки цілісного майнового комплексу і на останню звітну дату; • сертифікат на сумарну номінальну вартість акцій акціонерного товариства (документ, що засвідчує право власності на частку, пай у майні господарського товариства) або акції; • договір з уповноваженою особою, що здійснює управління державними акціями (частками, паями) у майні господарських товариств.
3	нерухоме майно; державне майно, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації, корпоратизації; інше окреме індивідуально визначене майно підприємств	• витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень щодо об'єктів, права на які підлягають державній реєстрації; • копія свідоцтва про реєстрацію об'єкта культурної спадщини як пам'ятки; • виписка з бухгалтерського балансу, складеного на останню звітну дату, про вартість об'єкта передачі; • титули будов та проектно-кошторисна документація – у разі передачі об'єктів незавершеного будівництва; • договори найму (оренди) нежитлових приміщень.

Примітка. Наведено за¹¹¹

¹¹⁰ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 03.03.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z980147.html – (Законодавчий акт).

¹¹¹ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 21.09.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_68/pg_gvwoov.htm – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Постанова).

Операції з передачі державного майна відображаються у бухгалтерському обліку в порядку, визначеному Міністерством фінансів України.

Органи, до сфери управління яких передано державне майно, зобов'язані у двотижневий термін з дня затвердження акта приймання-передачі повідомити про таку передачу органи державної статистики, державної податкової служби, фінансові органи, Фонд державного майна для внесення відомостей до Єдиного реєстру об'єктів державної власності.

Після цього протягом двох тижнів проводиться закріплення нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна за відповідним органом місцевого самоврядування на правах господарського відання або оперативного управління.

Після затвердження акта приймання-передачі протягом двох місяців необхідно здійснити внесення відповідних змін в установчі документи підприємства та провести їх державну реєстрацію відповідно до законодавства, а стосовно нерухомого майна провести в установленому законодавством порядку його державну реєстрацію чи переєстрацію.

У випадку передачі цілісних майнових комплексів підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів у зв'язку з прийняттям або скасуванням рішення про їх приватизацію державний орган приватизації протягом п'яти днів після прийняття рішення про приватизацію державного майна підприємства повідомляє про це відповідний орган, уповноважений управляти державним майном, а також місцевий орган виконавчої влади. У свою чергу, орган, уповноважений управляти державним майном, протягом тижня з дня отримання зазначеного повідомлення приймає рішення про передачу майна підприємства у зв'язку з прийняттям рішення про його приватизацію в управління державному органу приватизації та повідомляє орган приватизації про кандидатури до складу комісії з питань передачі об'єкта. Державний орган приватизації у п'ятиденний термін затверджує склад комісії з питань передачі об'єкта. Передача майна здійснюється в місячний термін з дня прийняття рішення про приватизацію.

У випадку скасування державним органом приватизації рішення про приватизацію цілісних майнових комплексів підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів державний орган приватизації у тижневий термін повідомляє про це місцевий орган виконавчої влади та відповідний орган, уповноважений управляти державним майном, який до прийняття рішення про приватизацію здійснював функції з управління цим майном, та делегує кандидатуру до складу комісії з питань передачі об'єкта.

Орган, уповноважений управляти державним майном, який до прийняття рішення про приватизацію здійснював функції з управління державним майном, у тижневий термін з дня отримання зазначеного повідомлення приймає рішення про прийняття майна підприємства до сфери свого управління, утворює комісію з питань передачі об'єкта і призначає голову комісії. Передача майна здійснюється у місячний термін з дня скасування рішення про приватизацію¹¹².

¹¹² Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [чинний від 21.09.1998 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_68/pg_gvwoov.htm – (Нормативний документ Кабінету Міністрів України. Постанова).

7.4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Для підвищення конкурентоспроможності об'єднаних територіальних громад та розширення базису їх функціонування, чинним законодавством передбачено механізми передачі земель сільськогосподарського призначення у комунальну власність ОТГ. Деталізуючи питання права територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах на землю, вкажемо на те, що 31.01.2018 року уряд прийняв розпорядження про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад. Цим розпорядженням доручається Держгеокадастру розпочати з 1 лютого 2018 року передачу усіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в комунальну власність відповідних об'єднаних територіальних громад, крім тих земельних ділянок, які не можуть бути передані у комунальну власність. У випадку, якщо земельні ділянки не сформовані, Держгеокадастру доручається забезпечити їх формування шляхом інвентаризації.

До передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність розпорядження землями сільськогосподарського призначення при передачі в користування (виключно шляхом проведення аукціонів) або у власність, здійснювати за погодженням з об'єднаними територіальними громадами та після прийняття ними рішення.

Передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад дозволить останнім:

- по-перше, контролювати надходження від плати за оренду землі за межами населеного пункту та земельного податку з неї;
- по-друге, розробляти генеральні плани всієї території об'єднаної громади;
- по-третє, застосовувати дієві важелі та механізми управління земельними ресурсами;
- по-четверте, забезпечити економічний розвиток об'єднаної територіальної громади.

Перевагами передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад стануть (рис. 7.3).

Окрім вказаного (рис. 7.3) громади прийматимуть рішення, які сприятимуть розвитку сільськогосподарського виробництва, залученню інвестицій, суттєво збільшать надходження до місцевих бюджетів. Також децентралізація земельних відносин дозволить побороти проблему корупції в цій сфері.

Рада громади сама визначатиме ставку земельного податку, 100 відсотків якого залишається в місцевому бюджеті.

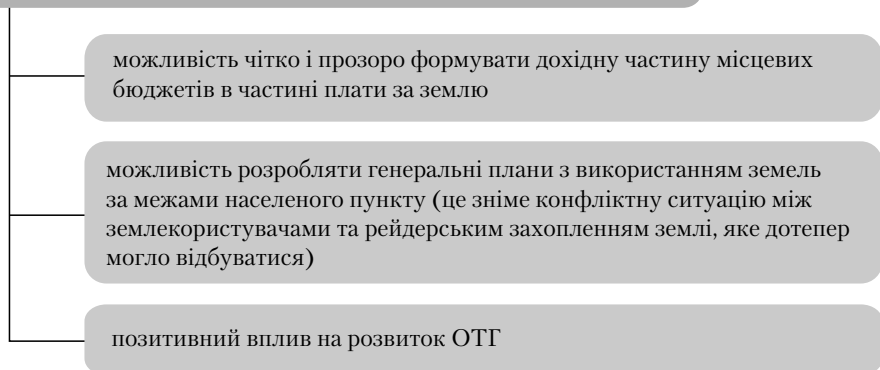
Переваги передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад

Рис. 7.3. *Переваги передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад*

Об'єднані громади мають розпоряджатись землями за межами населених пунктів. До 31.01.2018 року землями поза межами населених пунктів розпоряджався Держгеокадастр. Суттєва частина цих земель здавалася в оренду за найменшою орендною платою – 1-3 відсотки, тобто за цінами, нижчими за ринкові, а об'єднані територіальні громади були повністю усунені від розпорядження такими земельними ділянками державної власності. Це збільшувало корупційні ризики, а громади недовтримували кошти на свій розвиток. Органи місцевого самоврядування фактично мали вплив лише на 12 відсотків власних територій і були позбавлені можливостей ефективно планувати їх розвиток. Отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад розширюють можливості органів місцевого самоврядування у частині розпорядження земельними масивами, орієнтовні обсяги додаткових надходжень до місцевих бюджетів від сплати за землю, за оцінками експертів, можуть зрости на 30-40 відсотків¹¹³.

Для прикладу, 40 об'єднаних територіальних громад Тернопільської області уклали меморандуми з Головним управлінням Держгеокадастру у Тернопільській області. Метою Меморандуму є визначення основних вимог та підходів, що застосовуватимуться при здійсненні заходів щодо передачі у комунальну власність об'єднаної територіальної громади земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності.

У державній власності до введення в дію вказаної постанови перебувало 10,4 млн. гектарів сільськогосподарських угідь, з яких 3,2 млн. гектарів – у постійному користуванні державних підприємств, установ та організацій, 2,5 млн. гектарів – у запасі

¹¹³ Сайт Тернопільської ОДА. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.oda.te.gov.ua/main/ua/news/detail/151376.htm>.

(не надані у власність та користування), решта – в оренді¹¹⁴. За даними Міністерства аграрної політики та продовольства України орієнтовна площа земель, що передається у комунальну власність об'єднаних територіальних громад становить 759 тис. га¹¹⁵.

Основні засади передачі земель із державної власності у комунальну власність ОТГ визначені у Розпоряденні КМУ від 31 січня 2018 р. № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад». В межах виконання цього розпорядження Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру має забезпечити формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в межах, визначених перспективним планом формування територій громад, шляхом проведення інвентаризації земельних ділянок з подальшою їх передачею у комунальну власність відповідних об'єднаних територіальних громад згідно із статтею 117 Земельного кодексу України з 1 лютого 2018 року¹¹⁶. При цьому, у комунальну власність об'єднаних територіальних громад земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, включені до переліку земельних ділянок державної власності, права на які виставлені на земельні торги передаються після оприлюднення результатів таких торгів та укладення договорів оренди цих земельних ділянок.

Окрім цього, згідно чинного розпорядження¹¹⁷ до передачі земель у комунальну власність питання щодо управління земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності мають погоджуватись із об'єднаними територіальними громадами (шляхом прийняття відповідною радою рішення згідно із статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»). В рамках виконання цього розпорядження з 1 лютого 2018 року Держгеокадастр має розпочати передачу усіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у державній власності та підлягають такій передачі у комунальну власність відповідних об'єднаних територіальних громад. У свою чергу, Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру розроблено план дій щодо передачі земель ОТГ та план-графік передачі земельних ділянок об'єднаним територіальним громадам у 2018 році¹¹⁸, в якому визначено терміни передачі земельних ділянок в розрізі об'єднаних територіальних громад. Так, цією службою проведена інвентаризація земель сільськогосподарського призначення та безпосередня передача земель у комунальну власність ОТГ.

¹¹⁴ Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними [чинний від 07.06.2017 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/en/413-2017-п> – (Нормативний документ КМУ. Постанова).

¹¹⁵ minagro.gov.ua

¹¹⁶ Розпорядження КМУ «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» від 31.01.2018 р. № 60-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/info/rozporiadzhennia-kabinetu-ministriv-ukrainy>

¹¹⁷ Розпорядження КМУ «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» від 31.01.2018 р. № 60-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/info/rozporiadzhennia-kabinetu-ministriv-ukrainy>

¹¹⁸ План-графік передачі земельних ділянок об'єднаним територіальним громадам у 2018 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://otg.land.gov.ua/bundles/gromada/doc/plan.pdf>

Загалом, порядок передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад можна представити у вигляді наступної послідовності дій (рис. 7.4).

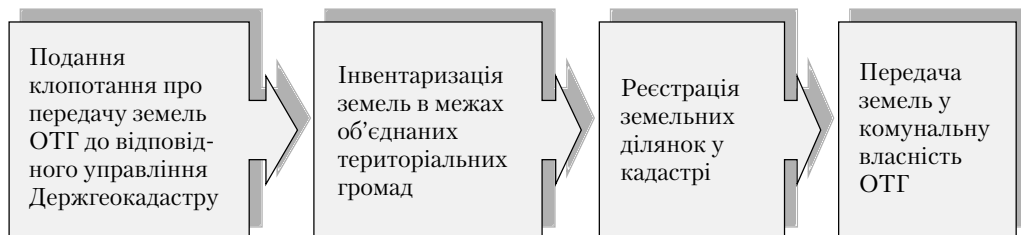


Рис. 7.4. Порядок передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад

Розроблено спеціальний інформаційний ресурс з питань передачі земель ОТГ otg.land.gov.ua, на якому можна ознайомитись із кадастровим поділом та межами громад, зразками документів щодо передачі земель, планом-графіком передачі земель окремим громадам, в онлайн-режимі задати питання і отримати відповіді з питань передачі земельних ділянок у комунальну власність ОТГ.

8. СПОСОБИ ВИКОРИСТАННЯ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Управління майном комунальної власності потребує розуміння способів використання матеріальної складової комунальної власності та форм такого управління, що забезпечується через комплекс чітко визначених послідовних дій, а саме: визначення сутності способу використання; характеристики нормативної бази, що регламентує процедуру використання; окреслення кола об'єктів комунальної власності, щодо яких доцільно використовувати саме такий спосіб використання; аналіз практичного досвіду застосування в Україні.

На сьогодні світовим досвідом і практикою напрацьовані різні способи використання комунальної власності (табл. 8.1).

Таблиця 8.1

Способи використання комунальної власності

№ з/п	Спосіб використання комунального майна	Характеристика способу використання комунального майна
1	приватизація	платне відчуження майна, що перебуває у державній або комунальній власності, на користь фізичних та юридичних осіб, які відповідно до Закону «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18.01.2018 р. можуть бути покупцями, що здійснюється з метою прискорення економічного зростання, залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, зменшення частки державної або комунальної власності у структурі економіки України шляхом продажу об'єктів приватизації ефективному приватному власнику
2	оренда	засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.
3	самостійне використання майна територіальною громадою	використання майна установ, організацій з метою надання громадських послуг населенню з правом прийняття рішення про їх ліквідацію, консервацію, реорганізацію, перепрофілювання
4	спільне використання об'єктів комунальної власності	об'єднання на договірних засадах зусиль декількох територіальних громад різних поселень щодо фінансово-матеріального утримання спільних об'єктів комунальної власності
5	безоплатна передача комунального майна	відмова територіальної громади від частини свого майна на користь держави

№ з/п	Спосіб використання комунального майна	Характеристика способу використання комунального майна
6	застава комунального майна	використання комунального майна як об'єкта гарантії повернення кредитів підприємницькими структурами, що виконують діяльність, необхідну територіальній громаді, залучені до реалізації програм економічного й соціально-культурного розвитку території.
7	лізинг	вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору лізингу
8	концесія	надання з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим органам державної влади чи органам місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі вітчизняним або іноземним суб'єктам господарювання (концесіонерам) права на створення (будівництво) та/або управління (експлуатацію) об'єктом концесії за умови взяття концесіонером на себе відповідних зобов'язань, майнової відповідальності і підприємницького ризику

Так, одним із найпоширеніших способів використання майна комунальної власності територіальної громади є приватизація, тобто платне відчуження майна, що перебуває у державній або комунальній власності, на користь фізичних та юридичних осіб, які відповідно до Закону «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18.01.2018 р. можуть бути покупцями, що здійснюється з метою прискорення економічного зростання, залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, зменшення частки державної або комунальної власності у структурі економіки України шляхом продажу об'єктів приватизації ефективному приватному власнику.

Відповідно до чинного законодавства приватизація здійснюється на основі таких принципів, як: законність; відкритість та прозорість; рівність та змагальність; державного регулювання та контролю; продаж об'єктів приватизації з урахуванням особливостей таких об'єктів; захист економічної конкуренції; створення сприятливих умов для залучення інвестицій; повного, своєчасного та достовірного інформування про об'єкти приватизації та порядок їх приватизації; забезпечення конкурентних умов приватизації¹¹⁹.

Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна», який був прийнятий Верховною Радою України 18.01.2018 р., набрав чинності 07.03.2018 р.

Як зазначено в цьому законодавчому акті, основною метою приватизації є прискорення економічного зростання, залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, змен-

¹¹⁹ Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 12.

шення частки державної або комунальної власності у структурі економіки України шляхом продажу об'єктів приватизації ефективному приватному власнику. Приватизація (відчуження) майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування (ОМС).

Приватизація державного або комунального майна – платне відчуження майна, що перебуває у державній або комунальній власності, на користь фізичних та юридичних осіб, які можуть бути покупцями.

До об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, належать усі об'єкти комунальної власності, крім тих, приватизація яких прямо заборонена цим Законом та іншими законами України. Приватизації не підлягає майно ОМС, що безпосередньо забезпечує виконання зазначеними органами встановлених законодавством завдань, та інші об'єкти, зазначені в ч. 2 ст. 4 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269.

При цьому у разі якщо майно ОМС безпосередньо не забезпечує виконання зазначеними органами встановлених законодавством завдань, таке майно є об'єктами, що підлягають приватизації.

З метою раціонального та ефективного застосування способів приватизації об'єкти приватизації поділяються на об'єкти малої приватизації та об'єкти великої приватизації.

До об'єктів малої приватизації належать:

- єдині майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, у тому числі єдині майнові комплекси та їх структурні підрозділи, що передані в оренду, крім єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, що належать до об'єктів великої приватизації;
- окреме майно;
- об'єкти незавершеного будівництва (будівлі, споруди, передавальні пристрої, які не введені в експлуатацію), законсервовані об'єкти;
- об'єкти соціально-культурного призначення;
- інші об'єкти, що не належать до об'єктів великої приватизації.

Окремим майном вважається рухоме та нерухоме майно комунальних підприємств (у тому числі будівлі, споруди, нежитлові приміщення), майно, що залишилося після закінчення процедури ліквідації комунальних підприємств, визнаних банкрутами; майно підприємств, що ліквідуються за рішенням органу, уповноваженого управляти комунальним майном; майно комунальних підприємств, що не були продані як єдині майнові комплекси; комунальне майно, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств та перебуває на обліку господарських товариств, створених унаслідок приватизації або корпоратизації.

До об'єктів соціально-культурного призначення належать об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, мистецтва і преси, телебачення,

радіомовлення, видавничої справи; санаторно-курортні заклади, будинки і табори відпочинку, профілакторії; інші об'єкти, призначені для задоволення соціальних та культурних потреб громадян незалежно від вартості майна; об'єкти соціально-культурного призначення, що не включені до статутного капіталу господарських товариств.

До об'єктів великої приватизації належать об'єкти комунальної власності, вартість активів яких згідно з даними фінансової звітності за останній звітний рік перевищує 250 мільйонів гривень.

Чинне законодавство визначає три типи суб'єктів приватизації державного і комунального майна, до них належать:

- державні органи приватизації;
- місцеві ради, органи приватизації територіальних громад;
- покупці.

Повноваження ОМС у сфері приватизації визначаються законами України і правовими актами ОМС.

Покупцями об'єктів приватизації з урахуванням обмежень можуть бути:

- громадяни України, іноземні громадяни;
- юридичні особи, зареєстровані на території України, крім зазначених нижче;
- юридичні особи інших держав, так само з певними обмеженнями.

Так, не можуть бути покупцями:

- органи державної влади;
- державні підприємства, власником яких є держава Україна;
- державні господарські об'єднання, державні холдингові компанії, державні акціонерні товариства (компанії), їх дочірні компанії та підприємства;
- працівники державних органів приватизації;
- покупці, які зареєстровані в офшорних зонах (згідно з переліком, визначеним Кабінетом Міністрів України) з непрозорою структурою власності (бенефіціарні власники яких не розкриті на 100 відсотків), а також покупці, які походять із держави-агресора;
- держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором, а також юридичні особи, в яких така держава має участь, і особи, які перебувають під контролем таких юридичних осіб;
- юридичні особи, бенефіціарні власники 10 і більше відсотків акцій (часток) яких є резидентом держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором. Зазначене положення не застосовується до юридичних осіб, акції яких допущені до торгівлі іноземними фондовими біржами за переліком Кабінету Міністрів України, крім юридичних осіб, які є резидентами держави-агресора;

- фізичні особи – громадяни та/або резиденти держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором;
- юридичні особи, зареєстровані згідно із законодавством держав, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам;
- юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог Закону України від 15.05.2003 № 755-IV «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань»;
- фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України від 14.08.2014 р. № 1644-VII «Про санкції», а також пов'язані з ними особи;
- особи, які були стороною продажу об'єкта приватизації в Україні і з якими було розірвано договір купівлі-продажу об'єкта приватизації у зв'язку з порушенням з боку таких осіб, а також пов'язані з ними особи;
- радники, залучені для підготовки об'єкта до приватизації.

З метою забезпечення контролю за здійсненням приватизації, додержанням законодавства України про приватизацію та аналізу її наслідків із числа депутатів утворюється Спеціальна контрольна комісія Верховної Ради України з питань приватизації.

Порядок приватизації комунального майна відповідно до ст. 10 Закону України «Про приватизацію державної та комунальної власності» № 2269 передбачає:

- формування та затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації;
- опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації, на офіційних сайтах місцевих рад та в електронній торговій системі;
- прийняття рішення про приватизацію;
- прийняття місцевою радою рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності;
- опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта та у випадках, передбачених цим Законом, інформації про вивчення попиту для визначення стартової ціни;
- проведення інвентаризації та оцінки відповідно до законодавства;
- проведення у випадках, передбачених законом, аудиту, екологічного аудиту об'єкта приватизації;
- перетворення комунального підприємства в господарське товариство у процесі приватизації;
- затвердження плану розміщення акцій акціонерних товариств, створених у процесі приватизації, у випадках, передбачених цим Законом, та його виконання;
- затвердження у випадках, передбачених цим Законом, умов продажу об'єктів приватизації, розроблених аукціонною комісією;

- опублікування інформації про умови продажу, в тому числі стартову ціну об'єкта приватизації;
- проведення аукціону, укладення договору купівлі-продажу;
- укладення договору купівлі-продажу в разі приватизації об'єкта шляхом викупу;
- опублікування інформації про результати приватизації;
- прийняття рішення про завершення приватизації.

Приватизація об'єкта вважається завершеною з моменту його продажу та переходу до покупця права власності або завершення розміщення всіх акцій, передбачених до продажу планом розміщення акцій, і оформлюється наказом відповідного органу приватизації.

Ініціювати приватизацію об'єктів можуть органи приватизації, уповноважені органи управління, інші суб'єкти управління об'єктами комунальної власності або покупці.

Перелік об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, ухвалюється місцевою радою. Включення нових об'єктів до цього переліку здійснюється шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності.

Заяви про включення об'єктів права комунальної власності до переліків об'єктів, що підлягають приватизації, подаються покупцями до органів приватизації територіальних громад і розглядаються ними в порядку, встановленому відповідними місцевими радами. Механізм отримання та розгляду заяв про включення об'єкта права комунальної власності до переліку об'єктів, що підлягає приватизації, може бути закріплений у відповідному положенні про порядок приватизації майна комунальної власності. В ньому доцільно визначати вимоги до таких заяв, строки їх розгляду, можливі рішення органів приватизації за наслідками розгляду поданих заяв із чітким переліком підстав для відмови, а також порядок оскарження прийнятого рішення.

Опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності здійснюється на офіційних сайтах місцевих рад та в електронній торговій системі протягом п'яти робочих днів з дня ухвалення місцевою радою рішення.

Слід зазначити, що електронна торгова система – це дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що складається з центральної бази даних та електронних майданчиків, які взаємодіють через інтерфейс програмування додатків, який надається у вигляді коду з відкритим доступом та визначає функціональність електронної торгової системи. Електронна торгова система забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обміну інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення аукціону в електронній формі.

Із дня прийняття рішення про приватизацію єдиного майнового комплексу комунального підприємства або пакета акцій (частки) господарського товариства і до переходу права власності до покупця або припинення приватизації об'єкта приватизації у випадках, встановлених законодавством, без згоди органів приватизації такі підприємства (товариства), їх уповноважені органи управління не мають права щодо:

- вчинення правочину та/або господарського зобов'язання, якщо ринкова вартість майна, робіт або послуг чи сума коштів, що є предметом такого правочину та/або господарського зобов'язання, перевищує 10 відсотків вартості активів підприємства та/або господарського товариства за даними фінансової звітності за останній звітний період. Забороняється ділити предмет правочину з метою ухилення від цієї вимоги;
- укладення кредитних договорів, договорів позики, надання та отримання фінансової допомоги, правочинів та/або господарських зобов'язань щодо відступлення права вимоги та/або зарахування зустрічних однорідних вимог, факторингу, правочинів та/або господарських зобов'язань, предметом яких є переведення боргу;
- вчинення правочинів та/або господарських зобов'язань, предметом яких є відчуження підприємством та/або господарським товариством або набуття ним земельної ділянки та іншого нерухомого майна, та/або майнових прав на зазначені об'єкти та/або внаслідок яких може відбутися зменшення вартості такого майна або зменшення розміру земельної ділянки, що належить такому підприємству та/або господарському товариству або перебуває в його користуванні;
- вчинення правочинів та/або господарських зобов'язань, предметом яких є обтяження земельних ділянок, іншого нерухомого майна та/або основних фондів підприємства та/або господарського товариства та/або майнових прав на зазначені об'єкти;
- вчинення правочинів та/або господарських зобов'язань, предметом яких є придбання, відчуження, обтяження, набуття у власність у інший спосіб акцій, часток, а також похідних цінних паперів;
- укладення договорів оренди земельних ділянок та іншого нерухомого майна або основних засобів підприємства та/або господарського товариства;
- укладення договорів поруки, гарантії;
- списання основних засобів, що мають залишкову вартість, безоплатної передачі та реалізації майна для погашення заборгованості, передачі майна в управління;
- прийняття рішень про збільшення або зменшення статутного капіталу, крім випадків збільшення статутного капіталу на суму збільшення вартості власного капіталу товариства;
- прийняття рішень про припинення підприємства/господарського товариства шляхом реорганізації;
- скорочення чисельності працівників підприємства, що приватизується.

Якщо вказані дії вчиняються без попереднього погодження з органом приватизації та з покупцем (у період з дати підписання договору купівлі-продажу до переходу права власності до покупця), такий правочин є недійсним.

Зазначені обмеження діють до завершення приватизації об'єкта права комунальної власності.

Відповідальність за збереження цілісності майнових комплексів та за шкоду, завдану таким об'єктам, несуть керівники відповідних підприємств.

Органи приватизації можуть припинити приватизацію об'єкта приватизації у таких випадках: виключення об'єкта великої приватизації з переліку об'єктів, що підлягають приватизації; ухвалення місцевою радою рішення про скасування попереднього рішення про приватизацію відповідного об'єкта комунальної власності.

Статтею 13 Закону України «Про приватизацію державної та комунальної власності» № 2269 передбачені такі способи приватизації комунального майна: продаж об'єктів права комунальної власності на аукціоні, у тому числі на: аукціоні з умовами; аукціоні без умов; аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій; аукціоні із зниженням стартової ціни; аукціоні за методом вивчення цінових пропозицій; викуп об'єктів приватизації.

Законодавством визначено зміст та основні дефініції, а саме:

- *аукціон* – спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким власником об'єкта приватизації стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну;
- *аукціон з умовами* – спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким власником об'єкта приватизації стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну і взяв на себе зобов'язання виконати умови продажу об'єкта приватизації;
- *аукціон без умов* – спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким власником об'єкта приватизації стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну без додаткових умов продажу об'єкта приватизації;
- *аукціон в електронній формі (електронний аукціон)* – вид аукціону в режимі реального часу в Інтернеті;
- *аукціон за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій* – спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким стартова ціна об'єкта приватизації покроково знижується в ході аукціону, з подальшою можливістю додаткового подання цінових пропозицій;
- *аукціон із зниженням стартової ціни* – спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким орган приватизації знижує стартову ціну об'єкта приватизації у встановленому порядку;
- *аукціон за методом вивчення цінових пропозицій* – спосіб продажу об'єкта великої приватизації, за яким стартова ціна об'єкта приватизації визначається шляхом проведення органами приватизації вивчення попиту потенційних покупців (не менше двох);
- *викуп* – спосіб продажу об'єкта приватизації одному покупцю.

Для участі у приватизації потенційні покупці зобов'язані подати органу приватизації (у нашому випадку – орган приватизації територіальної громади) разом із заявою у довільній формі інформацію і документи на участь у приватизації, визначені ст. 14 Закону України № 2269.

Продаж об'єктів великої приватизації

Орган приватизації під час продажу об'єкта великої приватизації протягом семи робочих днів з дати закінчення прийняття документації здійснює перевірку заяви на участь у приватизації об'єкта великої приватизації разом із доданими до неї документами та інформацією, що подані потенційними покупцями об'єкта великої приватизації, та приймає рішення про допуск до участі в аукціоні з продажу об'єкта великої приватизації потенційних покупців та визнання їх учасниками аукціону. Рішення органу приватизації про недопущення до участі в аукціоні може бути оскаржено в судовому порядку особою, не допущеною до аукціону, протягом одного місяця з дня оприлюднення результатів аукціону.

Орган приватизації досліджує відомості, зазначені в документах, поданих потенційними покупцями, у тому числі відомості про відносини контролю. Орган приватизації під час продажу об'єкта великої приватизації має право витребувати від потенційного покупця інші документи і відомості, але лише ті, які потрібні для з'ясування його особи і суті діяльності.

Орган приватизації приймає рішення про недопущення потенційного покупця до участі у приватизації об'єкта великої приватизації або не укладає договір купівлі-продажу за результатами продажу на аукціоні чи застосування процедури викупу в разі, коли потенційний покупець:

- не може бути покупцем згідно з наявними обмеженнями;
- не подав документи або відомості, обов'язкове подання яких передбачено цим Законом;
- подав неправдиві відомості про себе.

Не можуть бути підставою для прийняття рішення про недопущення потенційного покупця до участі у приватизації формальні (несуттєві) помилки в оформленні заяви на участь у приватизації об'єкта великої приватизації або в документах та інформації, що подаються разом із такою заявою, які не впливають на зміст заяви або документів та інформації, зокрема технічні помилки та описки.

Рішення про недопущення потенційного покупця до участі у приватизації має містити вичерпний перелік підстав для прийняття такого рішення.

Організатором аукціону з питань приватизації об'єктів комунальної власності є орган приватизації територіальної громади.

Продаж об'єктів малої приватизації

Продовжуючи тему оформлення документів покупцем, слід зазначити, що не можуть бути підставою для прийняття рішення про відмову в затвердженні протоколу електронних торгів та подальшому укладенні договору купівлі-продажу формальні (несуттєві) помилки в оформленні заяви на участь у приватизації об'єкта малої приватизації або в документах та інформації, що подаються разом із такою заявою, які не впливають на зміст заяви або документів та інформації, зокрема технічні помилки та описки.

Рішення органу приватизації про відмову у затвердженні протоколу електронних торгів або про відмову від укладення договору купівлі-продажу має містити вичерпний перелік підстав для прийняття такого рішення і ухвалюється після закінчення електронного аукціону на підставі перевірки органом приватизації заяви на участь у приватизації об'єкта малої приватизації і доданих до неї документів та інформації переможця аукціону.

Після закінчення електронного аукціону організатор аукціону з продажу об'єкта малої приватизації здійснює перевірку заяви на участь у приватизації об'єкта малої приватизації разом із доданими до неї документами та інформацією переможця аукціону.

Для участі в аукціоні з продажу об'єкта малої приватизації гарантійний внесок сплачується на рахунок оператора електронного майданчика, через який подається заява на участь у приватизації. Слід зауважити, що для участі в аукціоні з продажу об'єкта великої приватизації гарантійний внесок сплачується на рахунок органів приватизації.

Гарантійний внесок – сума коштів, що становить визначену у відсотках частину стартової ціни об'єкта приватизації, яка вноситься потенційним покупцем об'єкта приватизації для забезпечення виконання його зобов'язання щодо участі в аукціоні у вигляді грошових коштів або банківської гарантії.

Оператор електронного майданчика – юридична особа, що має право використовувати електронний майданчик та діє відповідно до договору, укладеного з Адміністратором електронної торгової системи, істотні умови якого визначаються Кабінетом Міністрів України.

Потенційний покупець також має внести *реєстраційний внесок* – сума коштів у розмірі 0,2 мінімальної заробітної плати станом на 1 січня поточного року – для об'єктів малої приватизації (10 мінімальних заробітних плат – для об'єктів великої приватизації), що вноситься за реєстрацію заяви на участь у приватизації потенційним покупцем об'єкта великої приватизації на відповідний поточний рахунок органів приватизації, а потенційним покупцем об'єкта малої приватизації – на відповідний рахунок оператора електронного майданчика, який протягом п'яти робочих днів з дня проведення аукціону зараховує їх до місцевого бюджету. Реєстраційний внесок не повертається потенційному покупцю, крім випадків, передбачених цим Законом.

Оператор електронного майданчика перераховує на рахунки відповідних бюджетів суми сплачених потенційними покупцями реєстраційних внесків протягом п'яти календарних днів з дня затвердження протоколу аукціону.

Об'єкт приватизації може бути придбаний за рахунок залучених (кредитних) коштів. У разі придбання об'єкта приватизації за рахунок залучених коштів покупець повинен також подати інформацію про відповідного кредитора, а також документальне підтвердження, що такий кредитор бажає розглянути можливість надання відповідного обсягу фінансування у разі, коли такого учасника буде обрано переможцем аукціону. Кредитором не може бути особа, яка не може бути покупцем.

Порядок продажу об'єктів малої приватизації

Правила продажу об'єктів малої приватизації передбачені Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» та Постановою Кабінету Міністрів України від 10 травня 2018 № 432 «Про затвердження Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу» та 433 «Про затвердження Порядку відбору електронних майданчиків для організації проведення електронних аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації, авторизації електронних майданчиків та визначення адміністратора електронної торгової системи».

Статтею 15 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» визначено, що об'єкти малої приватизації продаються виключно на електронних аукціонах.

Аукціон в електронній формі (електронний аукціон) – вид аукціону в режимі реального часу в Інтернеті.

Вище згаданими Постановами Кабінету Міністрів України № 432 та 433 були затверджені процедури проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації. Порядок відбору операторів електронних майданчиків для організації проведення електронних аукціонів з продажу об'єктів приватизації, авторизації електронних майданчиків, розмір та порядок оплати за участь визначення переможця за результатами електронного аукціону.

Вказані документи визначають механізми проведення електронних аукціонів та відбору операторів електронних майданчиків.

Органами місцевого самоврядування рекомендовано оприлюднювати переліки об'єктів комунальної власності, які включені до переліків об'єктів, що підлягають приватизації, але не приватизовані до дня набрання чинності цією постановою.

Державне підприємство «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ», що належить до сфери управління Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, визначено відповідальним за забезпечення функціонування електронної торгової системи та адміністратором електронної торгової системи.

Орган приватизації/організатор аукціону отримують доступ до електронної торгової системи через сервіси, які надаються оператором електронного майданчика. Для участі в електронному аукціоні оператор електронного майданчика забезпечує учасника унікальним гіперпосиланням, за яким надається тимчасовий прямий доступ до інтерфейсу модуля електронного аукціону в електронній торговій системі.

Електронна торгова система забезпечує можливість проведення електронного аукціону протягом робочого часу (понеділок – п'ятниця з 9 до 18 години). Будь-яка дія вчинена в електронній системі з особистого кабінету учасника, органу приватизації/організатора аукціону, вважається такою, що вчинена відповідною особою.

Електронний аукціон проводиться відповідно до договору, що укладається між організатором аукціону з операторами електронних майданчиків.

Типовий договір між організатором аукціону та операторами електронних майданчиків затверджено наказом Фонду державного майна України від 02.05.2018 р. № 592.

Орган приватизації після укладення з оператором електронного майданчика відповідного договору через свій особистий кабінет опубліковує в реєстрі перелік об'єктів, що підлягають приватизації, протягом п'яти робочих днів з дати його затвердження та/або внесення змін до такого переліку.

Інформація, яка підлягає внесенню до електронної торгової системи під час опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації:

- назва, дата і номер рішення місцевої ради щодо включення нового об'єкта до переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації;
- щодо об'єктів нерухомого майна – адреса, площа об'єкта і повне найменування балансоутримувача об'єкта нерухомого майна, інформація про балансову вартість або її відсутність, а також інформація про державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна та дата реєстрації) або стан здійснення такої реєстрації;
- щодо акцій, часток господарських товариств, інших господарських організацій і підприємств – повне найменування господарського товариства, організації, підприємства, розмір пакета акцій або часток, що підлягає приватизації, його номінальна вартість;
- щодо єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів – найменування підприємства і інформація про приватизацію підприємства (структурного підрозділу) як єдиного майнового комплексу, балансову вартість (вартість активів) або її відсутність, а також інформація про державну реєстрацію права власності на єдиний майновий комплекс підприємства (реєстраційний номер об'єкта та дата реєстрації) або стан здійснення такої реєстрації;
- щодо усіх типів об'єктів – інформація про оприлюднення інформаційного повідомлення про приватизацію об'єкта приватизації з інформацією в обов'язку, передбаченому ч. 3 ст. 21 Закону № 2269, у т. ч. умови проведення аукціону, дані про будівлю, стартову ціну, розміри гарантійного та реєстраційного внесків тощо.

Під час публікації в електронній торговій системі переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та/або внесення змін до нього кожному об'єкту приватизації електронна торгова система присвоює унікальний код, з використанням якого здійснюються всі дії щодо такого об'єкта в електронній торговій системі.

Для продажу об'єктів приватизації органам місцевого самоврядування протягом 10 робочих днів з дня прийняття рішення про приватизацію об'єкта утворюється аукціонна комісія, діяльність якої регулюється положенням, що затверджується, ОМС.

Аукціонна комісія, утворена ОМС, визначає стартову ціну об'єкта приватизації комунальної власності, розробляє і подає на затвердження органу приватизації тери-

торіальної громади умови продажу об'єкта приватизації протягом 15 робочих днів із моменту прийняття місцевою радою рішення про приватизацію об'єкта та здійснення реєстрації права власності територіальної громади на об'єкт приватизації (у разі, коли станом на дату прийняття рішення право власності територіальної громади на об'єкт приватизації, що є нерухомим майном і має балансову вартість, не зареєстровано), а також отримання позитивного висновку рецензента на звіт незалежного оцінювача про визначення ринкової вартості майна (у разі, коли об'єкт малої приватизації, право власності на який належним чином зареєстроване, не має балансової вартості або прийнято рішення про приватизацію об'єкта на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень).

До складу аукціонної комісії входять не менш як п'ять осіб.

Стартова ціна продажу об'єкта малої приватизації визначається аукціонною комісією на рівні балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) малої приватизації.

У разі відсутності балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) малої приватизації така вартість встановлюється аукціонною комісією на підставі вартості, визначеної відповідно до Методики оцінки, що затверджується Кабінетом Міністрів України. Якщо об'єктом малої приватизації є акції, частки, стартова ціна об'єкта малої приватизації встановлюється на рівні номінальної вартості пакета акцій (часток).

Орган приватизації територіальної громади затверджує умови продажу (додаткові умови продажу) об'єкта приватизації комунальної власності протягом п'яти робочих днів з моменту подання їх аукціонною комісією.

При цьому слід пам'ятати, що об'єкти соціально-культурного призначення приватизуються з умовою збереження профілю діяльності, а об'єкти соціально-культурного призначення, що не функціонують більше трьох років або перебувають в аварійному стані, можуть бути перепрофільовані, крім закладів фізичної культури і спорту, баз олімпійської та параолімпійської підготовки, фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд, лікувальних (лікувально-фізкультурних) і лікувально-профілактичних закладів.

Після затвердження умов продажу органи приватизації не пізніше як через 10 робочих днів публікують інформаційне повідомлення про приватизацію об'єкта малої приватизації в офіційних друкованих виданнях державних органів приватизації, на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України або на офіційному веб-сайті ОМС та в електронній торговій системі.

Інформаційне повідомлення, що публікується органом приватизації в електронній торговій системі, містить такі відомості (*табл. 8.2*).

Орган приватизації на підставі прийнятого ним рішення може виправити технічні помилки (описки) в описі лота та інформаційному повідомленні протягом 48 годин з часу здійснення такої публікації в електронній торговій системі.

Таблиця 8.2

**Відомості, які має містити інформаційне повідомлення,
що публікується органом приватизації в електронній торговій системі**

інформацію про об'єкт приватизації	щодо об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва	дані про будівлі (споруди, нежитлові приміщення) та земельну ділянку, на якій розташовано об'єкт приватизації (місцезнаходження, кадастровий номер (за наявності), площу, цільове призначення, інформацію про особу, якій земельна ділянка належить на праві власності або користування, про наявність обтяжень), функціональне використання будівель (споруд, нежитлових приміщень) та умови користування ними
		інформацію про договори оренди об'єкта або його частини із зазначенням найменування орендаря, орендованої площі, розміру місячної орендної плати, строку дії договору
		інформацію про балансоутримувача (найменування, його місцезнаходження і контактні дані)
		рівень будівельної готовності (щодо об'єктів незавершеного будівництва)
		план будівлі (за наявності) (у разі прийняття рішення органом приватизації)
		фотографічне зображення об'єкта (у разі прийняття рішення органом приватизації)
	щодо пакетів акцій або часток господарських товариств, інших господарських організацій і підприємств, єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, а також їх структурних підрозділів	найменування господарського товариства, організації чи підприємства, їх місцезнаходження (у разі приватизації єдиного майнового комплексу комунального підприємства або його структурного підрозділу – найменування і місцезнаходження підприємства або структурного підрозділу)
		ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ
		розмір статутного капіталу товариства та кількість акцій (розмір частки), запропонованих до продажу (у разі продажу пакета акцій (часток))
		середньооблікову чисельність працівників
		обсяг та основну номенклатуру продукції (робіт, послуг), у тому числі експортної (за наявності)
		основні показники господарської діяльності за останні три роки та за останній звітний період
		у разі, коли на балансі товариства або підприємства обліковуються об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди, нежитлові приміщення тощо), – інформацію про кожний об'єкт нерухомого майна
		у разі, коли товариство або підприємство використовує земельні ділянки на праві власності або користування, – інформацію про земельні ділянки разом з інформацією про правову підставу для використання такої земельної ділянки
		обсяги викидів та скидів забруднюючих речовин у навколишнє природне середовище, утворення і розміщення відходів, інформацію про сплату екологічних зборів та платежів тощо

інформацію про аукціон	спосіб, дату та час проведення аукціону
	кінцевий строк подання заяви на участь в електронному аукціоні (подання цінових аукціонних пропозицій)
	час і місце проведення огляду об'єкта
інформацію про умови, на яких здійснюється приватизація об'єкта	стартову ціну об'єкта для кожного із способів продажу та період подання закритих цінових пропозицій
	розмір гарантійного внеску електронного аукціону для кожного із способів продажу
	розмір реєстраційного внеску
	умови продажу та/або експлуатації об'єкта приватизації (за наявності)
	найменування організатора аукціону, його місцезнаходження, адресу веб-сайту, номер телефону, час роботи служби з організації аукціону (прізвище, ім'я, по батькові контактної особи організатора аукціону, яка є відповідальною за забезпечення можливості огляду об'єкта, номер телефону, адресу електронної пошти)
	у разі, коли державний орган приватизації залучив юридичну особу для організації аукціону, – найменування органу приватизації, його місцезнаходження, адресу веб-сайту, номер телефону, реквізити договору між державним органом приватизації і такою особою, а також посилання на веб-сторінку державного органу приватизації, на якій оприлюднений примірник зазначеного договору з усіма змінами та доповненнями (за рішенням державного органу приватизації)
додаткову інформацію	найменування банку, ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ, МФО, місцезнаходження та номери рахунків у національній валюті, доларах США і євро, відкриті для сплати гарантійного та реєстраційного внесків, та казначейських рахунків для проведення розрахунків за придбані об'єкти
	інші відомості (за рішенням органу приватизації)
технічні реквізити інформаційного повідомлення	дату і номер рішення органу приватизації про затвердження умов продажу об'єкта приватизації, прийнятого відповідно до ч. 4 ст. 15 Закону № 2269
	унікальний код, присвоєний об'єкту приватизації під час публікації переліку об'єктів, що підлягають приватизації, в електронній торговій системі
	період між аукціоном з умовами або без умов та аукціоном із зниженням стартової ціни, аукціоном із зниженням стартової ціни та аукціоном за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій (20-35 календарний день від дати опублікування інформаційного повідомлення)
	крок аукціону для кожного із способів продажу
	встановлену органами приватизації територіальних громад кількість кроків аукціону за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій
	єдине посилання на веб-сторінку адміністратора, на якій є посилання на веб-сторінки операторів електронного майданчика, які мають право використовувати електронний майданчик і з якими адміністратор уклав відповідний договір (оператори зазначаються в алфавітному порядку)

Орган приватизації через свій особистий кабінет вводить інформацію про лот в електронну торгову систему, опубліковує інформаційне повідомлення в електронній торговій системі, а також вчиняє інші дії, необхідні для проведення та завершення електронного аукціону, встановлені Порядком проведення.

Згідно з п. 35 Порядку проведення орган приватизації надає:

- відповіді на запитання щодо лота, надіслані потенційними покупцями, протягом п'яти робочих днів з дня отримання таких запитань;
- доступ потенційним покупцям 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/закритих цінових пропозицій.

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).

Аукціони з продажу об'єктів малої приватизації проводяться *не раніше ніж через 20 днів, але не пізніше 35 днів* після опублікування інформаційного повідомлення про приватизацію об'єктів малої приватизації.

Електронний аукціон є процедурою визначення переможця електронного аукціону, в ході якої учасники мають можливість поетапного збільшення своїх цінових пропозицій протягом трьох раундів, що проводяться за однаковими правилами, визначеними Порядком проведення.

Будь-який користувач Інтернету має можливість спостерігати за ходом електронного аукціону в інтерактивному режимі реального часу та здійснювати пошук інформації щодо проведених та/або запланованих електронних аукціонів за допомогою сервісів пошуку та перегляду аукціонів електронного майданчика.

Аукціон із зниженням стартової ціни автоматично оголошується в електронній торговій системі на підставі рішення про затвердження умов продажу об'єкта приватизації.

Електронний аукціон може бути відмінено за рішенням органу приватизації на будь-якому етапі до дня його проведення.

У випадках, визначених Законом № 2269, орган приватизації територіальної громади може прийняти рішення щодо відміни електронного аукціону на будь-якому етапі до дня опублікування в електронній торговій системі рішення про завершення приватизації. Рішення органу приватизації про відміну електронного аукціону опубліковується в електронній торговій системі не пізніше робочого дня, наступного за днем його прийняття.

Будь-яка закрита цінова пропозиція учасника, належним чином надіслана через електронний майданчик до електронної торгової системи в ході участі в електронному аукціоні, вважається згодою із запропонованими умовами продажу об'єкта приватизації, що визначені в інформаційному повідомленні.

Умови реєстрації учасників аукціону, подання ними пропозицій та отримання інформації ретельно прописані в розділі 4 Порядку проведення.

Будь-яка інформація про кожного учасника є знеособленою (анонімною) до закінчення електронного аукціону, крім інформації про номери учасників та їх кількість. Закриті цінові пропозиції учасників є недоступними для перегляду до початку електронного аукціону для всіх осіб, крім учасника, який подав таку закриту цінову пропозицію.

Якщо в момент закінчення кінцевого строку прийняття заяв на участь в електронному аукціоні/закритих цінових пропозицій подано менше двох заяв/пропозицій, електронна торгова система автоматично присвоює електронному аукціону статус *«Аукціон не відбувся»*.

Якщо подано більше однієї закритої цінової пропозиції, електронна торгова система активує модуль електронного аукціону.

Якщо за результатами електронного аукціону жоден учасник не зробив крок аукціону, електронна торгова система автоматично присвоює електронному аукціону статус *«Аукціон не відбувся»*.

У ході електронного аукціону учасникам надається можливість подавати свої цінові пропозиції. Учасник може протягом одного раунду електронного аукціону один раз підвищити свою закриту цінову пропозицію/цінову пропозицію не менше, ніж на розмір мінімального кроку аукціону (зробити крок аукціону).

Розмір мінімального кроку аукціону встановлюється на рівні 1 відсотка стартової ціни об'єкта приватизації, що затверджена органом приватизації для кожного аукціону.

Електронний аукціон починається автоматично в час та дату, які визначені в інформаційному повідомленні в електронній торговій системі.

В електронному аукціоні можуть брати участь учасники, що подали закриті цінові пропозиції. У кожному раунді кожен учасник протягом трьох хвилин у порядку від менших до більших цінових пропозицій, а у разі їх співпадіння – від тих, що подані пізніше, до тих, що подані раніше, має право зробити крок аукціону за правилами, визначеними п. 54 Порядку. У разі відсутності цінової пропозиції від учасника протягом трьох хвилин цінова пропозиція такого учасника у поточному раунді вважається такою, що здійснена в розмірі його закритої цінової пропозиції для першого раунду або його попередньої цінової пропозиції для другого та третього раундів.

Якщо учасник зробив цінову пропозицію раніше закінчення відведеного часу на внесення такої цінової пропозиції, електронна торгова система надає йому можливість внести зміни до цінової пропозиції щодо її збільшення або зменшення, але не нижче попередньої цінової пропозиції цього учасника, до завершення відведеного часу. Якщо учасник не вносив та/або не змінював цінової пропозиції протягом трьох хвилин, після закінчення цього часу електронна торгова система приймає його попередню цінову пропозицію і передає хід наступному учаснику.

Після завершення раунду електронна торгова система робить паузу три хвилини і оголошує наступний раунд.

Результати аукціону

Переможець електронного аукціону визначається шляхом автоматичної оцінки електронною торговою системою цінових пропозицій учасників після завершення останнього раунду електронного аукціону та формування протоколу про результати електронного аукціону.

Протокол про результати електронного аукціону формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення аукціону в електронній формі.

Переможцем електронного аукціону вважається учасник, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, у разі, коли ним зроблений щонайменше один крок аукціону, а у разі однакових цінових пропозицій – учасник, що подав її раніше, за умови відсутності належним чином оформленого листа (звернення) від такого учасника про відмову від очікування та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

Переможець електронного аукціону:

- підписує протокол про результати електронного аукціону та надає його оператору електронного майданчика, через якого ним подано цінову пропозицію, протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою;
- укладає договір купівлі-продажу об'єкта приватизації з органом приватизації протягом 30 календарних днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону.

Після отримання від оператора електронного майданчика підписаного переможцем електронного аукціону та таким оператором протоколу про результати електронного аукціону орган приватизації затверджує та опубліковує протокол через особистий кабінет протягом 10 робочих днів із дня, наступного за днем його формування в електронній торговій системі, та натискає електронну кнопку «Протокол затверджено» в інтерфейсі особистого кабінету, після чого електронному аукціону автоматично присвоюється статус «Очікується підписання договору». Вказаний строк закінчується о 18 годині останнього дня строку, встановленого для опублікування протоколу. Протягом цього часу орган приватизації перевіряє заяву на участь в електронному аукціоні, подану шляхом заповнення електронної форми, та електронні копії документів переможця електронного аукціону щодо відповідності вимогам Закону.

У разі відмови переможця аукціону від підписання протоколу аукціону або від укладення договору купівлі-продажу, що підтверджується відповідним актом, електронною торговою системою автоматично формується та оприлюднюється новий протокол аукціону. При цьому переможець аукціону, який відмовився від підписання протоколу аукціону або договору купівлі-продажу, позбавляється права на участь у подальших аукціонах з продажу того самого об'єкта.

У разі відмови переможця аукціону від підписання протоколу аукціону або відмови переможця аукціону від укладення договору купівлі-продажу гарантійний внесок йому не повертається та підлягає перерахуванню до відповідного бюджету.

Укладений договір опубліковується органом приватизації в електронній торговій системі через особистий кабінет протягом 10 календарних днів із дня, наступного за днем його укладення. Вказаний строк закінчується о 18 годині останнього дня строку, встановленого для опублікування договору.

Цей обов'язок виникає в органа приватизації виключно за умови відсутності рішення про відміну (скасування) електронного аукціону.

Після закінчення аукціону сплачений потенційними покупцями гарантійний внесок повертається потенційним покупцям, які не стали переможцями аукціону, у строк, що не перевищує 10 робочих днів із дня затвердження протоколу аукціону органом приватизації.

Покупцеві, який придбав об'єкт приватизації та підписав договір купівлі-продажу, зазначені грошові кошти зараховуються під час розрахунку за придбаний об'єкт приватизації.

Продаж об'єктів на аукціоні, крім аукціону за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій, здійснюється за наявності не менше двох учасників аукціону та вважається таким, що відбувся, у разі здійснення на аукціоні не менше одного кроку аукціону на підвищення стартової ціни.

У разі якщо для участі в аукціоні подано заяву на участь в аукціоні від одного покупця, аукціон визнається таким, що не відбувся, а орган приватизації приймає рішення про приватизацію зазначеного об'єкта шляхом викупу безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче стартової ціни.

У разі ж якщо об'єкт, який пропонувався для продажу на аукціоні, не продано, проводиться повторний аукціон із зниженням стартової ціни на 50 відсотків.

Якщо повторний аукціон зі зниженням стартової ціни визнається таким, що не відбувся, у разі якщо для участі у такому аукціоні подано заяву на участь від одного покупця, то орган приватизації приймає рішення про приватизацію зазначеного об'єкта шляхом викупу безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче стартової ціни, з урахуванням зниження стартової.

Продаж об'єктів на аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подання цінових пропозицій здійснюються за наявності не менш як одного учасника аукціону.

У випадку, якщо аукціон визнаний таким, що не відбувся, або відсутнє рішення органу приватизації щодо викупу – електронна торгова система протягом п'яти робочих днів із дати формування відповідного протоколу аукціону автоматично оголошує новий аукціон, включаючи дату його проведення.

Після отримання повної оплати за укладеним договором та натискання органом приватизації через особистий кабінет в електронній торговій системі електронної кнопки в інтерфейсі особистого кабінету електронному аукціону автоматично присвоюється статус *«Договір оплачено. Очікується наказ»*.

Після видання та опублікування органом приватизації наказу про завершення приватизації протягом 10 календарних днів з дня присвоєння електронному аукціону статусу, шляхом натискання органом приватизації в електронній торговій системі електронної кнопки в інтерфейсі особистого кабінету електронному аукціону автоматично присвоюється статус *«Приватизація об'єкта завершена»*.

Особливості проведення аукціону за різними методами визначені розділами 6 і 7 Порядку проведення.

Статтею 16 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» визначені особливості викупу акцій (часток), що належать територіальній громаді у статутних капіталах господарських товариств, інших господарських організацій та підприємств, заснованих на базі об'єднання майна різних форм власності. Так, якщо особи, які відповідно до законодавства та з урахуванням установчих документів таких товариств не скористалися у визначений строк своїм переважним правом на викуп, органи приватизації здійснюють продаж таких об'єктів приватизації на аукціоні.

Приватизація об'єктів комунальної власності, що не увійшли до статутного капіталу господарських товариств та які перебувають на обліку господарських товариств, здійснюється шляхом викупу господарським товариством, на балансі (обліку) якого знаходяться об'єкти комунальної власності. Якщо таке господарське товариство не скористалося протягом трьох років із дня прийняття рішення про приватизацію своїм правом на викуп, органи приватизації здійснюють продаж таких об'єктів комунальної власності на аукціоні.

Рішення про перетворення комунальних підприємств у господарські товариства відповідного типу приймають місцеві ради (ч. 1 ст. 17 Закону № 2269). У разі перетворення комунального підприємства в господарське товариство у процесі приватизації його засновником виступає орган приватизації, який діє в межах повноважень, передбачених законодавством.

Особливості утворення господарських товариств у процесі приватизації та перетворення комунальних підприємств у господарські товариства можуть бути встановлені рішенням відповідної місцевої ради. У разі перетворення комунальних підприємств в акціонерні товариства можуть випускатися тільки прості іменні акції. Утворене господарське товариство є правонаступником підприємства, що приватизується.

Приватизація об'єктів комунальної власності, переданих в оренду, здійснюється шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу. При цьому орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо виконується кожна з таких умов:

- орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна;

- орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу;
- невід'ємні поліпшення виконані в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди;
- здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності;
- орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;
- договір оренди є чинним на момент приватизації. Надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному місцевою радою. Такий орендар має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу.

У разі якщо органами приватизації прийнято рішення про приватизацію на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується покупцем. Ціна продажу об'єкта приватизації зменшується на суму компенсації невід'ємних поліпшень. Якщо покупцем об'єкта приватизації стає орендар, вартість невід'ємних поліпшень зараховується йому під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації. Договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна, а в разі якщо покупцем переданого в оренду об'єкта комунального майна є орендар, дія відповідного договору припиняється з дня, за яким об'єкт оренди переходить у його власність.

Іншим способом використання комунального майна є оренда, тобто засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Основними документами, які регулюють відносини щодо оренди комунального майна, є:

- Закон України від 10.04.1992 р. № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна»;
- Постанови КМУ: від 04.10.1995 р. № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу»; від 10.08.1995 р. № 629 «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів».

Оренда – засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності¹²⁰. При передачі комунального майна в оренду укладається договір оренди, який містить інформацію

¹²⁰ Закон «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р. № 2269-XII.

про об'єкт оренди і його вартість, термін дії договору, розмір і порядок сплати орендної плати, порядок її використання, обов'язковість оцінки майна, відповідальність сторін тощо. Передавати комунальне майно в оренду від імені територіальної громади уповноважені органи місцевого самоврядування.

Для оренди комунального майна ОМС приймають відповідний порядок передачі в оренду майна комунальної власності. Такий порядок:

- діє на території відповідної територіальної громади;
- встановлює особливості передачі в оренду комунального майна;
- затверджує частку перерахування орендної плати за нього до місцевого бюджету.

Особливістю комунального майна є те, що, перебуваючи на балансі комунального підприємства або іншої установи на праві оперативного управління, воно все одно залишається у власності територіальної громади. Для того, щоб передати комунальне майно в оренду, ОМС проводять конкурс відповідно до вимог постанови КМУ від 31.08.2011 р. № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» або на підставі власного Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна, розробленого на основі згаданого документа.

Конкурс на право оренди вільних об'єктів нерухомого майна комунальної власності територіальної громади проводиться з метою ефективного використання комунального майна, поповнення місцевого бюджету. Основним критерієм визначення переможця конкурсу є максимальний розмір орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу. Конкурс оголошується за ініціативою орендодавця або за наявності заяви про оренду від фізичної або юридичної особи за умови відсутності заяви від особи, яка відповідно до даного Положення має право на отримання відповідного комунального майна в оренду поза конкурсом чи аукціоном (бюджетні установи, релігійні організації тощо).

У разі надходження: однієї заяви про оренду певного об'єкта (цілісного майнового комплексу, будівлі, споруди, групи приміщень), а іншої – про оренду частини цього об'єкта орендодавець повідомляє другого заявника, що розглядається питання про оренду всього об'єкта; двох або більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу – переможець конкурсу визначається конкурсною комісією на підставі аналізу пропозицій більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії. У разі надходження однієї пропозиції, яка відповідає умовам конкурсу, об'єкт оренди передається в оренду на умовах, запропонованих єдиним учасником, якщо вони не гірші умов конкурсу.

Конкурс здійснюється в один етап, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу. Переможця визначає постійна конкурсна комісія, яку утворює ОМС. Також вона визначає учасника, який за результатами конкурсу зайняв друге місце. Якщо переможець конкурсу не відшкодовує витрат, пов'язаних з підготовкою документів по об'єкту⁵ (незалежна (експертна) оцінка майна) та не підписує проект договору оренди, він втрачає право на укладання договору. В даному випадку переможцем конкурсу вважають претендента, який зайняв на конкурсі друге місце.

Учасник має право відізвати свою заяву до встановленого терміну проведення, повідомивши про це письмово організатора конкурсу.

До участі в конкурсі не допускаються особи, які:

1. не подали всіх документів, необхідних для участі в конкурсі;
2. подали документи, що містять неправдиву інформацію.

Орендодавець (ОМС) протягом 15 днів після затвердження результатів конкурсу має надіслати рекомендованим листом або вручити під розписку особисто переможцю конкурсу (уповноважений ним особі) проект договору оренди. Переможець конкурсу або уповноважена ним особа після отримання проекту договору протягом 5 робочих днів особисто повертає орендодавцю підписаний проект договору оренди. Умови договору оренди повинні враховувати істотні умови, визначені у ст. 10 Закону № 2269, та включати орендну плату, запропоновану переможцем конкурсу, а також пропозиції переможця конкурсу, подані ним для участі в конкурсі.

Договірні відносини, які виникають між орендарем та орендодавцем, регулюють Господарський та Цивільний кодекси України (параграф 5 та глава 58 відповідно). Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди) (ч. 2 ст. 759 ЦК).

З огляду на вимоги ст. 793 та ст. 794 ЦК впливає, що договір оренди комунального нерухомого майна має укладатись виключно у письмовій формі, а за наявності обставин, зазначених у законі, такий договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається в письмовій формі, а у разі якщо договір оренди укладається строком на 3 роки або більше, договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню¹²¹. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону¹²².

Для нотаріального посвідчення договору оренди необхідно зареєструвати об'єкт комунального майна в Державній реєстраційній службі України. Якщо право комунальної власності на об'єкт виникло на підставі розділу майна в 90-х роках минулого сторіччя між державними органами влади та новоствореними ОМС та Акт приймання-передачі не укладався, зареєструвати право комунальної власності неможливо. На підставі зазначеного укласти довгостроковий договір оренди комунального майна з його нотаріальним посвідченням також неможливо.

Як правило, укладають довгострокові договори оренди комунального майна на об'єкти, які потребують значних капіталовкладень в ремонт приміщень, а кошти на проведення ремонтних робіт у ОМС відсутні. У зв'язку із неможливістю нотаріального посвідчення договору оренди майна, можна передати майно в оренду на 2 роки 11 місяців з наданням права на проведення ремонтних робіт, складанням кошторису на їх проведення.

¹²¹ Цивільний кодекс. Затверджений від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44 – Ст. 793.

¹²² Цивільний кодекс. Затверджений від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44 – Ст. 794.

У разі, якщо поліпшення становитимуть більше 25% від вартості об'єкту, орендар має право звернутись до орендодавця з пропозицією викупити цей об'єкт комунального майна, а в разі відмови від продажу орендодавець може вимагати відшкодування понесених затрат в рахунок орендної плати. До речі, докладно про необхідність нотаріального посвідчення договору оренди на майно зазначалося у листі Мін'юсту від 02.06.2009 р. № 5415-0-33-09-19.

Договір оренди містить істотні умови, які обидві сторони (орендодавець та орендар) погоджують в договорі оренди. До істотних умов відносять:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, заставка, гарантія тощо;
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

У разі зміни істотних умов договору оренди їх обов'язково прописують шляхом укладання:

- додаткової угоди до договору оренди;
- нового договору оренди.

Орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди, якщо орендар:

- користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- без дозволу орендодавця передав річ у користування іншій особі;
- своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на орендаря.

Умови укладеного договору оренди як державного, так і комунального майна є чинними на весь строк дії договору оренди. Це підтверджується ч. 4 ст. 10 Закону № 2269.

Таблиця 8.3

Стадії укладення договору оренди

№ з/п	Стадія укладення договору оренди	Строки
1	Розміщення орендодавцем в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати комунальне майно в оренду	—
2	Прийняття орендодавцем від фізичних та юридичних осіб, які бажають укласти договір оренди, заяви-наміру в довільній формі про намір орендувати комунальне майно (із зазначенням площі та інвентарних номерів приміщень в разі оренди окремих приміщень)	—
<i>Примітка.</i> Ініціатива щодо оренди комунального майна може виходити як від орендарів, так і від орендодавців на підставі ч. 1 ст. 7 Закону № 2269.		
3	ОМС ініціює проведення незалежної оцінки комунального майна (конкурс суб'єктів оціночної діяльності) шляхом розміщення оголошення в засобах масової інформації	Як правило, в наступному номері місцевої газети
4	Відповідно до розробленого та затвердженого рішенням ради Положення про проведення конкурсу з відбору суб'єктів оціночної діяльності приймаються заяви від оцінювачів	Протягом 10 днів від дня публікації оголошення в засобах масової інформації
<i>Примітка.</i> У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду від особи, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного комунального майна в оренду поза конкурсом (організації та установи, які фінансуються з державного або місцевого бюджетів), комісія приймає протокольне рішення про укладення договору оренди із зазначеним заявником відповідно до законодавства. За наявності кількох пропозицій від таких осіб договір оренди укладається з особою, заява якої надійшла раніше.		
5	Проведення конкурсу оцінювачів (навіть при надходженні однієї заяви)	Через 15 днів від дня публікації оголошення в засобах масової інформації
6	Затвердження переможця конкурсу рішенням ради, укладання договору на проведення робіт з оцінки майна	—
7	Проведення оцінки майна	Строк проведення оцінки майна вказується в договорі на проведення оцінки майна
8	Затвердження розробленої оцінки майна рішенням ради	—
9	Оголошення конкурсу орендарів в засобах масової інформації після затвердження оцінки майна	Як правило, в наступному номері місцевої газети
10	Прийняття орендодавцем від фізичних та юридичних осіб, які бажають укласти договір оренди, заяви встановленого зразка про намір орендувати комунальне майно із зазначенням цільового використання, від якого буде залежати розмір орендної плати	Протягом 15 днів від дня публікації оголошення в засобах масової інформації
11	Проведення конкурсу орендарів	Через 21 день від дня публікації оголошення в засобах масової інформації
12	Затвердження переможця конкурсу орендарів та укладання Договору оренди комунального майна	—

На жаль, щодо ситуації з індексацією орендної плати за комунальне майно відповідні роз'яснення компетентних органів відсутні.

На сьогодні маємо лише роз'яснення щодо індексації орендної плати за оренду державного майна, які викладені у листах: Фонду державного майна України від 11.04.2016 р. № 10-16-6583 «Щодо індексації орендної плати за державне майно», від 04.05.2016 р. № 10-16-8324 «Щодо індексації орендної плати», Мін'юсту від 13.04.2016 р. № 12619/387-0-2-16/8.1 «Щодо індексації орендної плати», від 04.05.2016 р. № 15514/475-0-2-16/8.1 «Щодо деяких питань, пов'язаних з орендною платою».

Орендна плата за комунальне майно виплачується відповідно до умов, вказаних у договорі оренди. Усі прописані у ньому умови обов'язкові для виконання сторонами на підставі ст. 629 Цивільного кодексу України.

Чинним законодавством передбачено механізми проведення «незалежної оцінки майна». Так, ст. 3 Закону України від 12.07.2001 р. № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання. У випадках проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку майна.

Оцінку майна проводять у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї із сторін угоди та за згодою сторін (ст. 7 Закону № 2658).

Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб (ст. 11 Закону № 2658).

Тобто орендар, у якого перебуває майно, що належить до комунальної власності, на підставі договору оренди має право вимагати проведення оцінки майна.

Від орендарів орендодавцю за будь-яке здане в оренду майно (у нашому випадку – за нежитлове приміщення, яке відноситься до нерухомого майна) надходить орендна плата. Її розмір визначається відповідно до постанови КМУ від 04.10.1995 р. № 786, якою затверджена Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу (далі – Методика).

На підставі зазначеної Методики відповідною радою розробляється власна Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно і затверджується рішенням сесії (тобто відповідним органом місцевого самоврядування, далі – ОМС). У затвердженій Методиці зазначається розмір орендної плати у відсотках в залежності від цільового використання орендованого майна.

Орендну плату з урахуванням її індексації та об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації) віднесено до істотних умов договору оренди (ст. 10 Закону України від 10.04.1992 р. № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна», далі – Закон № 2269, дію норми цієї статті в частині індексації орендної плати зупинено на 2016 рік згідно із Законом України від 25.12.2015 р. № 928-VIII).

У разі оренди нерухомого майна розмір річної орендної плати визначають за формулою, яка наведена у п. 8 Методики. У цій формулі для розрахунку орендної плати необхідно знати вартість орендованого майна, яка визначається шляхом проведення незалежної оцінки.

Виняток становить лише оренда нерухомого майна для осіб, зазначених у п. 10 Методики, тобто у разі оренди такого майна установами, що утримуються за рахунок державного бюджету та місцевих бюджетів, для яких розмір річної орендної плати складає 1 гривню на рік. У такому випадку бюджетна установа – орендар для правомірності здійснення оплати за оренду майна сама зацікавлена в укладанні угоди про продовження договору оренди комунального майна і тому автоматичне продовження договору оренди небажано з міркувань дотримання бюджетної дисципліни.

Якщо, наприклад, орендарем є:

- бюджетна установа державної форми власності, яка повністю утримується за кошти держбюджету, то незалежна оцінка не проводиться, так як розмір орендної плати складає 1 грн. на рік відповідно до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, яка розробляється відповідною радою. У цій ситуації проводити незалежну оцінку недоцільно і сплачувати за неї державна установа не буде;
- фізична особа-підприємець чи юридична особа, яка не фінансується з державного чи місцевого бюджету, то незалежну оцінку обов'язково проводять перед укладенням договору оренди або у разі його продовження відповідно до ст. 11 Закону № 2269 (якщо на момент продовження (поновлення) дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому), а також на вимогу орендаря, оскільки оцінка майна впливає на розмір орендної плати, яку він сплачує.

В разі проведення переоцінки майна з метою, на думку орендаря, зменшити розмір орендної плати, орендна плата буде залежати від проведеної оцінки об'єкта комунальної власності, яку проводить оцінювач, та від прийнятого рішення виконкому при затвердженні зазначеного звіту.

На практиці з метою недопущення втрат місцевого бюджету рішенням відповідного ОМС затверджується звіт з незалежної оцінки, але розмір орендної плати у конкретному випадку рада може залишити попереднім. Підставою може бути рішення про економію коштів відповідного місцевого бюджету та недопущення втрат бюджету, яке прийняте з урахуванням вимог постанови КМУ від 01.03.2014 р. № 65 «Про економію державних коштів та недопущення втрат бюджету» та Закону України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні».

Послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди (активів, що входять до складу об'єкта оренди) та аудиторської перевірки об'єкта оренди оплачує орендар. Незалежно від того, вимагає чи не вимагає орендар проведення незалежної оцінки майна, яке збирається орендувати чи вже орендує, оплата таких послуг покладається на нього.

Ініціювати проведення незалежної оцінки орендованого майна, що знаходиться у комунальній власності, в інтересах самого ОМС. Оскільки орендна плата – суттєве джерело поповнення місцевого бюджету.

Як правило, замовником оцінки майна виступає орендодавець, якому орендар відшкодовує вартість послуг з проведення незалежної оцінки.

Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двох- або багатостороннім (ст. 11 Закону № 2658).

Об'єктами оренди комунального майна є: цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць); грошові кошти та цінні папери з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості орендодавець; нерухоме майно; майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації); захисні споруди цивільного захисту із збереженням їх цільового призначення, нерухоме майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, 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, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

Орендодавцями можуть бути:

- Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва;
- органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування управляти майном;
- державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні;
- підприємства, установи та організації – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Ініціатива щодо оренди майна може виходити від фізичних чи юридичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно чинного законодавства.

Порядок укладення договору оренди передбачає наступну етапність процедур:

1. фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві;
2. у разі надходження до орендодавця заяви про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), орендодавець за умови відсутності заборони на передачу майна в оренду у п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном;

3. орган Антимонопольного комітету України розглядає надіслані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилає орендодавцеві висновки про можливість оренди та умови договору оренди;
4. орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених цим Законом, – органом Антимонопольного комітету України), а в разі якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна. Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець своїм наказом ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або осіб з інвалідністю, реабілітаційних установ для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги», Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу. Законами України можуть бути визначені інші випадки передачі державного та комунального майна в оренду без проведення конкурсу.

Окрім приватизації та оренди на базі комунальної власності можуть бути створені комунальні підприємства, установ, організацій з метою надання громадських послуг населенню з правом прийняття рішення про їх ліквідацію, консервацію, реорганізацію, перепрофілювання тобто самостійне використання майна. Об'єктами самостійного використання територіальною громадою можуть бути підприємства комунального обслуговування, комбінати комунальних послуг, заклади соціальної інфраструктури. Ця форма в соціальній сфері є переважною, в економічній – лише починає застосовуватися.

Щодо безоплатної передачі комунального майна у державну власність, то процедура такої передачі визначається Кабінетом Міністрів України та означає відмову територіальної громади від частини свого майна на користь держави. Територіальні громади можуть передавати у державну власність об'єкти соціальної інфраструктури, що надають послуги особливого характеру членам різних територіальних громад (санаторії, диспансери, бази відпочинку); музеї, пам'ятки історії, при дослідженні яких було виявлено загальнонаціональну цінність; фінансово витратні об'єкти. Ця форма управління комунальною власністю поширення не набула, оскільки територіальні громади, як правило, не отримували в комунальну власність соціальних об'єктів широкого територіального спрямування.

Іншим способом використання комунального майна є спільне використання об'єктів комунальної власності, що передбачає об'єднання на договірних засадах зусиль декількох територіальних громад різних поселень щодо фінансово-матеріального утримання спільних об'єктів комунальної власності.

Об'єктами спільного використання комунальної власності можуть бути:

- загальноосвітні школи;
- дільничні лікарні;
- заклади пожежної охорони;
- об'єкти зі збирання, зберігання та утилізації сміття;
- водопостачання;
- газопостачання;
- дорожнє господарство.

Однак, спільне використання комунального майна фактично не має практичного застосування, оскільки немає чіткого методологічного механізму функціональної інтеграції територіальних громад. Однак, у територіальних громадах, які ще не увійшли до складу об'єднаних територіальних громад обласні і районні ради все таки є власниками загальноосвітніх шкіл, лікарень, пожежної охорони. Окремі випадки консолідації фінансово-матеріальних ресурсів спостерігаються при підведенні до населених пунктів газопроводів. Це так зване співфінансування робіт із різних бюджетів – державного, обласного, районного і місцевого.

Відносно новим способом використання комунального майна є концесія, що передбачає надання з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим органам державної влади чи органам місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі вітчизняним або іноземним суб'єктам господарювання (концесіонерам) права на створення (будівництво) та/або управління (експлуатацію) об'єктом концесії за умови взяття концесіонером на себе відповідних зобов'язань, майнової відповідальності і підприємницького ризику. Концесіонер (особа, яка взяла концесію) зобов'язаний придбати устаткування, необхідне для функціонування підприємства; забезпечити таке управління підприємством, яке б відповідало всім принципам діяльності комунальних підприємств, навіть коли концесія

буде збитковою (що не виключає надання фінансової допомоги місцевою владою, коли обставини виникли не з причини концесіонера); наприкінці строку концесії концесіонер зобов'язаний безкоштовно передати все майно органу місцевого самоврядування.

Об'єктами концесії можуть бути:

- об'єкти водопостачання та водовідведення;
- будівництво та експлуатація доріг;
- громадське харчування, послуги в житлово-експлуатаційній сфері.

Концесія на муніципальному рівні не набула великого поширення, внаслідок як обмеженості можливих об'єктів концесії, так і незацікавленості підприємців в експлуатації малоприбуткових об'єктів на території невеликих спільнот.

Ще одним способом використання комунального майна може бути відчуження (продаж) майна, тобто передача права власності на комунальне майно від одного суб'єкта права власності до іншого шляхом продажу цього майна за грошові кошти. Правовим оформленням відчуження майна є договір купівлі-продажу.

Продаж комунального майна – це ринкове відчуження комунального майна з метою поповнення місцевого бюджету.

Об'єктами продажу можуть виступати:

- земля, інші природні ресурси (в разі нагальної потреби);
- об'єкти незавершеного будівництва;
- майно, незатребуване територіальною спільнотою.

Застосування цього способу використання комунального майна є обмеженим внаслідок незначної частки ліквідного майна в складі комунальної власності.

Прийняття рішень щодо відчуження комунального майна чи майна спільної власності територіальних громад приймається виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради, районної чи обласної ради.

Відчуження комунального майна здійснюється після отримання на це дозволу (прийняття рішення) власника майна – органу місцевого самоврядування або органу, уповноваженого управляти комунальним майном. Відчуження комунального майна шляхом його продажу здійснюється виключно на конкурентних засадах – через біржі, на аукціоні, за конкурсом.

Кошти, одержані внаслідок відчуження комунального майна (за вирахуванням плати за посередницькі послуги та суми податків), є комунальною власністю та використовуються на інвестиції комунальних підприємств, установ або закладів, на балансі яких знаходилося майно.

Контроль за використанням коштів, отриманих від продажу комунального майна, покладається на власника – відповідні органи місцевого самоврядування.

Об'єкти і майно комунальної власності не може бути вилучено (відчужено) без згоди територіальної громади або представницького органу місцевого самоврядування від їхнього імені. Передача об'єктів та майна комунальної власності до інших форм власності здійснюється виключно за рішенням представницького органу місцевого самоврядування і, як правило, на засадах купівлі-продажу за цінами, які складаються на ринку нерухомості, майна та землі. Відчуження об'єктів і майна комунальної власності, що мають особливо важливе значення для територіальної громади, здійснюється лише за рішенням місцевого референдуму. Перелік таких об'єктів затверджується рішенням представницького органу місцевого самоврядування або в статуті місцевого самоврядування. Об'єкти і майно комунальної власності, які за рішеннями представницького органу місцевого самоврядування передаються для забезпечення діяльності державних органів законодавчої, виконавчої й судової влади, та з метою надання об'єктам загальнонаціонального статусу (в разі клопотання відповідних органів). Передаються до державної власності на безоплатній основі. Відповідні органи державної влади в таких випадках компенсують додаткові видатки органів місцевого самоврядування у зв'язку з передачею об'єктів та майна до державної власності.

Використання комунального майна як об'єкта гарантії повернення кредитів підприємницькими структурами, що виконують діяльність, необхідну територіальній громаді, залучені до реалізації програм економічного й соціально-культурного розвитку території передбачає використання такого способу як застава комунального майна. Відносини застави регламентуються Законами України «Про заставу» та «Про іпотеку».

Предметом застави може бути будь-яке ліквідне комунальне майно. На сьогодні застосування цієї форми управління комунальною власністю обмежене, в тому числі через нерозвиненість системи страхування ризиків втрати майна.

Окрім розглянутого, майно, що перебуває у комунальній власності та щодо якого відсутня заборона передачі в користування або володіння, може бути передано в лізинг у порядку встановленому чинним законодавством. Лізинг – це вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору лізингу.

В Законі України «Про фінансовий лізинг» визначено, що лізинг – це підприємницька діяльність, яка спрямована на інвестування власних чи залучених фінансових коштів і полягає в наданні лізингодавцем у виключне користування на визначений строк лізингоодержувачу майна, що є власністю лізингодавця або набувається ним у власність за дорученням і погодженням із лізингоодержувачем у відповідного продавця майна, за умови сплати лізингоодержувачем періодичних лізингових платежів. Тобто лізинг можна розглядати як форму забезпечення вкладень, як прогресивний метод матеріально-технічного забезпечення, як активний інструмент маркетингу, як одну із форм кредитних надходжень, як альтернативу банківському кредиту.

Лізинг в широкому сенсі є організаційною формою підприємницької діяльності, яка виражає відносин власності, особливу систему господарювання. Однак, як і кожне самостійне явище, як економічна категорія, він має свій власний зміст та різні форми виявлення, які можна подати з різним ступенем конкретності.

Оскільки лізинг виражав певну взаємодію елементів виробничих сил та виробничих стосунків, то він має матеріально-речову основу та соціально-економічну форму.

Соціально-економічний зміст лізингу визначається відносинами власності і спільної економічної діяльності по вертикалі і горизонталі (з власником, суспільством тощо), а також умовами трансформації власності. Матеріально-речовий бік лізингу характеризується організаційно-правовими формами виробництва, наймом усіх або частини речових елементів підприємницької діяльності, купівлею-продажем майна та умовами кредитування.

Вважається загальновизнаним, що лізинг тісно пов'язаний з орендним механізмом, але в діловому обігу він має більш широку, складну трійсту основу і містить в собі одночасно істотні якості кредитної угоди, інвестиційної та орендної діяльності, які тісно сполучаються та взаємопроникають одна в одну, створюючи нову організаційно-правову форму бізнесу. В ньому реалізується комплекс майнових відносин, пов'язаних з передачею засобів виробництва у тимчасове користування шляхом їх купівлі-продажу та подальшої здачі в оренду.

Лізинг відноситься до підприємницької діяльності більш високого рівня, в порівнянні з орендою, банківською чи комерційною діяльністю, оскільки він передбачає і вимагає широкого діапазону знань і фінансового бізнесу, і положення у виробництві, на ринках устаткування та нерухомості, а також мінливих потреб клієнтів та особливостей оренди.

Отже, лізинг включає в себе три форми організаційно-економічних відносин: орендні, кредитні та торговельні.

Лізинг як складне соціально-економічне явище виконує дуже важливі функції з формування багатокладної економіки та активізації виробничої діяльності.

Розглянемо чотири найважливіші з них: фінансову, виробничу, постачальницьку та використання податкових пільг.

Фінансова функція виражається у звільненні товаровиробника від одноразової оплати повної вартості необхідних засобів виробництва і як би в наданні йому довгострокового кредиту.

Виробнича функція лізингу полягає в оперативному вирішенні виробничих завдань шляхом тимчасового використання, а не купівлі дорогих та застарілих машин. Це ефективний спосіб матеріально-технічного постачання виробництва та доступу до новітньої техніки, до результатів науково-технічного прогресу. При повному лізингу передача майна може супроводжуватись різноманітним сервісом: технічне обслуговування, страхування, забезпечення сировиною, робочою силою тощо.

Постачальницька функція – це розширення кола споживачів та освоєння нових ринків збуту, залучення в сферу лізингу тих, хто не може відразу купити те чи інше майно.

Функція використання податкових та амортизаційних пільг має деякі особливості:

- взятє за лізингом майно відображається на балансі користувача або лізингодавця по узгодженню між ними;

- орендна плата відноситься на собівартість продукції (послуг), що виробляється і відповідно зменшує прибуток, який підлягає оподаткуванню;
- застосування прискореної амортизації, яка обчислюється, виходячи із строку контракту, що зменшує оподаткований прибуток та прискорює оновлення матеріально-технічної бази. В результаті лізинг сприяє диверсифікації пропозицій, залучаючи нові об'єкти до своєї сфери; розвиває та диверсифікує ринок засобів виробництва, скорочує цикл освоєння нових поколінь техніки.

Визначення об'єкту (предмету) лізингу є істотною умовою, без якої угода вважається недійсною. В залежності від конкретних обставин об'єктом лізингу може бути будь-яке рухоме і нерухоме майно, що відноситься за діючою кваліфікацією до основних засобів, окрім майна, яке заборонене для вільного обігу на ринку. Всі об'єкти лізингу в загальному виді можна класифікувати за різними сутнісними ознаками. Як зазначалося, обов'язкова умова лізингу полягає в тому, що об'єкти, які передаються в лізинг, можуть бути використані лише для підприємницьких цілей. Згідно з дійсним положенням до виробничих основних засобів відносяться такі засоби, які пов'язані із здійсненням підприємницької діяльності, тобто з виробництвом промислової продукції, будівництвом, сільським господарством, торгівлею та громадським харчуванням, заготівлею сільськогосподарської продукції та іншими видами діяльності. Тому, якщо в лізингову компанію з пропозицією взяти в оренду оргтехніку звернулися, наприклад, дві організації: одна з них комерційна, що здійснює підприємницьку діяльність, а друга – некомерційний благодійний фонд, то лише в першому випадку операція може вважатися предметом лізингової угоди.

Іншим важливим критерієм визначення майна, що може бути предметом лізингу є неспоживаність речей у виробничому процесі. Прийнято, що не споживані речі не втрачають своїх натуральних якостей в процесі використання, тобто по закінченні строку лізингу предмет має бути придатним для продажу або подальшої передачі в оренду. Цій вимозі відповідають основні засоби виробництва.

Широкого розповсюдження набула класифікація об'єктів лізингу за ознакою рухомості майна і відповідне виділення рухомих речей та нерухомість. На відміну від звичайної оренди в лізинг не можуть передаватися земельні ділянки та інші природні об'єкти, єдині майнові комплекси підприємств та відокремлених структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць).

У всіх випадках об'єкт лізингу має бути найбільш точно визначений, ідентифікований.

Якщо предметом лізингу являється товар зі складними технічними характеристиками, то подається їх детальний опис.

У практичній діяльності в лізинг найчастіше передається різноманітне технологічне устаткування з високими темпами морального старіння, коштовні машини, верстати, прилади, будівельна техніка, автомобілі, морські та річкові судна, обчислювальна техніка, трактори, комбайни, будівлі, споруди тощо.

Суб'єктами (учасниками) класичного лізингу являються три основних особи: лізингодавець, лізингодержувач та виробник (продавець) предмета лізингу.

Лізингодавець – юридична особа, яка передає право володіння та користування предметом (об'єктом) лізингу лізингоодержувачу.

Лізингоодержувач – фізична або юридична особа, яка отримує право володіння і користування предметом (об'єктом) лізингу від лізингодавця.

Продавець (постачальник) – фізична або юридична особа, в якій лізингодавець набуває річ, що в наступному буде передана як предмет лізингу лізингоодержувачу. Суб'єктами лізингу можуть бути інші юридичні або фізичні особи, які є сторонами багатостороннього договору лізингу.

Функції лізингодавців виконують *лізингові компанії (фірми)* – комерційні організації, які у відповідності до законодавства України здійснюють свою діяльність. Засновниками лізингових компаній можуть бути фізичні та юридичні особи.

Ринок лізингових послуг характеризується багатоманітністю форм лізингу, моделей лізингових контрактів та юридичних норм, які регулюють лізингові операції.

При виділенні видів лізингу виходять передусім з ознак їх класифікації, які характеризують відношення до орендованого майна, тип фінансування лізингової операції, тип лізингового майна, склад учасників лізингової угоди, ступінь окупності лізингового майна, сектор ринку, де проводяться лізингові операції, відношення до податкових, митних та амортизаційних пільг та преференцій, порядок лізингових платежів.

У відношенні до орендованого майна (чи по об'єму обслуговування) лізинг поділяється на:

- *чистий (net leasing)*, коли всі витрати по обслуговуванню майна приймає на себе лізингоодержувач. При цьому перераховує лізингодавцю чисті, або нетто, платежі. Більшість послуг на вітчизняному лізинговому ринку устаткування є чистими;
- *повний*, або, як його ще називають «мокрый» лізинг (*wet leasing*), коли лізингодавець приймає на себе всі витрати по обслуговуванню майна. Його використовують, як правило, самі виробники устаткування. За вартістю повний лізинг один з найдорожчих, так як у лізингодавця збільшуються витрати на технічне обслуговування, супроводження кваліфікованим персоналом, ремонт, постачання необхідних запчастин та комплектуючих виробів тощо;
- *частковий* (з частковим набором послуг), коли на лізингодавця покладаються лише окремі функції з обслуговування майна.

За видами фінансування лізинг поділяється на:

- *терміновий*, коли має місце одноразова оренда майна;
- *поновлюваний* (коли після закінчення першого строку угода продовжується на наступний період. При цьому об'єкти лізингу через певний час в залежності від зносу та за бажанням лізингоодержувача змінюються на більш досконалі зразки. Лізингоодержувач приймає на себе всі витрати на зміну устаткування. Кількість об'єктів лізингу і строки їх використання при поновлюваному лізингу заздалегідь сторонами не визначаються;

- *генеральний лізинг* є різновидом поновлюваного лізингу, який дозволяє лізингоодержувачу доповнити список орендованого устаткування без укладання нових угод. Це дуже важливо для підприємств з безперервним виробничим циклом та при жорсткій контрактній кооперації з партнерами. Генеральний лізинг використовується, коли вимагається термінова поставка чи заміна вже отриманого по лізингу устаткування, а часу, необхідного на опрацювання та укладання нової угоди, як правило, немає. За умовою угоди в режимі генерального лізингу лізингоодержувачу у випадку виникнення термінової непередбаченої необхідності в отриманні додаткового устаткування достатньо направити лізингодавцю запит на поставку потрібного устаткування із посиланням на узгоджений перелік чи каталог. В кінці періоду, на який була укладена угода, відбувається перерахунок лізингових платежів з урахуванням різночасовості витрат лізингодавця і укладається нова угода.

В залежності від складу учасників (суб'єктів) угоди розрізняють наступні види лізингу:

- *прямий лізинг*, при якому власник майна (постачальник) самостійно здає об'єкт в лізинг (двостороння угода). По суті, цю угоду не можна назвати класичною лізинговою угодою, оскільки в ній не бере участь лізингова компанія;
- *непрямий лізинг*, коли передача майна в лізинг відбувається через посередника. Така угода схожа на класичну лізингову операцію, так як в ній бере участь постачальник, лізингодавець і лізингоодержувач, до того ж кожен з них виступає самостійно;
- *роздільний лізинг* (лізинг за участю багатьох сторін) – *leveraged leasing*. Цей вид лізингу розповсюджений як форма фінансування складних великомасштабних об'єктів, таких, як авіатехніка, морські та річкові судна, залізничні поїзди, бурові платформи тощо. Такий лізинг називається ще груповим, або акціонерним, лізингом за участю декількох компаній постачальників, лізингодавців та залученням кредитних коштів у ряду банків, а також страхуванням лізингового майна і повернення лізингових платежів за допомогою страхових пулів. Такий вид лізингу вважається найскладнішим, оскільки йому властиве багатоканальне фінансування. Специфічною особливістю даного виду лізингу є те, що лізингодавці забезпечують лише частину суми, необхідної для купівлі об'єкта лізингу. Ці кошти залучаються та акумулюються шляхом випуску акцій і розповсюджуються серед лізингодавців, які беруть участь у фінансуванні угоди. Частина контрактної вартості об'єктів лізингу, що залишилися, фінансується кредиторами (банками, іншими інвесторами). Характерно, що при цьому кредитори не мають, як правило, права вимагати погасити заборгованість по кредитах безпосередньо у лізингодавців. В цих угодах через велику кількість учасників присутні: повірений кредиторів – для координації дій позикодавців, і повірений лізингодавців – для управління спільними діями контрагентів.

Повірений лізингодавців діє в якості номінального лізингодавця і отримує титул власника устаткування. Він же розподіляє прибуток між акціонерами. Однією з форм прямого лізингу є *зворотний лізинг* (*sale and leaseback arrangement*). Зворотний лізинг являє собою систему взаємопов'язаних угод, за якої фірма – власник землі,

будівель, споруд чи устаткування продає цю власність фінансовому інституту (банку, страховій компанії, інвестиційному фонду, фірмі, спеціально орієнтованій на лізингові операції) з одночасним оформленням угоди про довгострокову оренду своєї колишньої власності на умовах лізингу.

Зворотний лізинг виступає в даному випадку як альтернатива заставній операції, причому продавець власності, котрий в результаті угоди стає її орендарем, негайно отримує в своє розпорядження від покупця взаємно узгоджену суму угоди купівлі-продажу, а покупець продовжує брати участь в цій операції, але уже в якості орендодавця. Зворотний лізинг необхідний, передусім, для тих господарюючих об'єктів, яким терміново потрібні значні обсяги оборотних коштів.

Важливою перевагою зворотного лізингу є використання устаткування, що вже знаходиться в експлуатації, в якій джерела фінансування нових об'єктів, які лише будуються, з можливістю використання податкових пільг, що надаються учасникам лізингових операцій. Зворотний лізинг дає можливість рефінансувати капітальні вкладення з меншими затратами, ніж при залученні банківських позик, особливо якщо платоспроможність підприємства ставиться кредитними організаціями під сумнів через несприятливе співвідношення між його уставним капіталом та позиченими фондами.

При зворотному лізингу плата встановлюється за такою схемою: сума платежів повинна бути достатньою для повного відшкодування інвестору всієї суми, яка була виплачена ним при купівлі, і на додачу забезпечувати середню норму прибутку на інвестований капітал.

У відповідності до класифікації майна розрізняють:

- лізинг рухомого майна (устаткування, техніка, автомобілі, судна, літаки тощо), в тому числі нового і такого, що використовувалося;
- лізинг нерухомості (будівлі, споруди).

За ступенем окупності майна лізинг поділяється на:

- лізинг з повною окупністю (чи близькою до повної), коли протягом дії одного лізингового договору відбудеться повна чи близька до повної амортизації майна і окупається лише частина його.

Відповідно до ознак окупності (умов амортизації майна) розрізняють *фінансовий* та *оперативний* лізинг. *Фінансовий* (капітальний, прямий) лізинг – *financial, capital leases* – являє собою договір лізингу, в результаті укладання якого лізингоодержувач на своє замовлення отримує в платне користування від лізингодавця об'єкт лізингу на визначений строк, не менше одного року за встановлену плату.

Характерними рисами фінансованого лізингу є:

- метою лізингоодержувача є або придбання об'єкта лізингу, або користування ним протягом майже всього його строку служби;

- усі права та обов'язки, що випливають із права економічної власності на об'єкт лізингу, несе лізингоодержувач;
- лізингоодержувач має намір сплатити повну або майже повну вартість мана проявом строку лізингу, а відтак швидше отримати об'єкт лізингу у власність по закінченні строку лізингу;
- лізингоодержувач сам обирає об'єкт лізингу, а потім звертається до лізингодавця за коштами. Це важливо, оскільки лізингова компанія, що фінансує угоду, не повинна нести відповідальність за якість, технічні характеристики, навіть якщо вона є його юридичним власником;
- лізингоодержувач має право (а згідно з Законом України «Про лізинг» – зобов'язаний) отримати об'єкт лізингу у власність;
- оперативний (сервісний) лізинг – *service, operating leases* – являє собою орендні відносини, за яких витрати лізингодавця, пов'язані з придбанням і утриманням предметів, що здаються в оренду, не покриваються орендними платежами на протязі одного лізингового контракту. Укладається він, як правило, на 2-5 років. При оперативному лізингу ризик псування чи втрати об'єкту лежить в основному на лізингодавці. Ставка лізингових платежів зазвичай вища, ніж при фінансовому лізингу. через відсутність гарантії окупності витрат. По закінченні оперативного лізингового договору лізингоодержувач має право: продовжити строк договору на більш вигідних умовах; повернути устаткування лізингодавцю; купити устаткування лізингодавця за наявності погодження (опціона) на придбання за ринковою вартістю.

В залежності від сектора ринку, де проводяться лізингові операції, розрізняють:

- *внутрішній лізинг*, коли всі учасники угоди представляють одну країну;
- *зовнішній (міжнародний) лізинг* – до нього відносяться угоди, в яких хоча б одна із сторін належить іншій країні. До цього ж виду лізингу відносять і угоди, які укладаються між лізингодавцем і лізингоодержувачем однієї країни, якщо хоча б одна із сторін веде свою діяльність та має капітал спільно з іноземною фірмою

Зовнішній лізинг, в свою чергу, поділяється на імпорتنний, коли іноземною стороною є лізингодавець, і експортний, коли іноземною стороною є лізингоодержувач.

За характером лізингових платежів здійснюється розподіл лізингу за видами в залежності від:

1. виду лізингу (фінансовий, оперативний);
2. форми розрахунків між лізингодавцем та лізингоодержувачем:
 - грошові, коли всі платежі здійснюються в грошовій формі;
 - компенсаційні, коли платежі здійснюються у формі поставки товарів, вироблених на зданому у лізинг устаткуванні (по суті, це бартер), чи шляхом зарахування послуг, які надають один одному лізингоодержувач і лізингодавець;
 - змішані, коли застосовуються обидві вказані форми платежів.

Фінансовий лізинг – це вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору фінансового лізингу.

У відповідності до статті в Закону України «Про фінансовий лізинг» обумовлені наступні вимоги до договору лізингу:

- договір лізингу має бути укладений в письмовій формі;
- істотними умовами договору лізингу в обов'язковому порядку повинні бути:
- предмет лізингу;
- строк, на який лізингоодержувачу надається право користування – предметом лізингу (строк лізингу);
- розмір лізингових платежів;
- інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

На практиці крім суттєвих умов в договорі фінансового лізингу визначають багато інших умов, а саме:

- права і обов'язки сторін;
- строк лізингу і термін дії договору;
- порядок придбання лізингодавцем предмета лізингу, дії сторін в разі виявлення недоліків у предметі лізингу, що має придбатися;
- порядок передачі предмета лізингу, якщо він підлягає державній реєстрації;
- порядок використання (експлуатації) предмета лізингу, контроль лізингодавця за використанням предмету лізингу;
- права на поліпшення предмета лізингу;
- дії, права і обов'язки сторін при пошкодженні предмета лізингу;
- забезпечення забор'язань, порядок дострокового розірвання
- договору лізингу;
- порядок повернення предмета лізингу;
- відповідальність сторін за порушення забор'язань;
- обставини непереборної сили;
- відступлення прав за договором;
- перехід права власності на предмет лізингу до лізингоодержувача.

Досить важливо під час укладання договору фінансового лізингу звернути увагу на наступні моменти:

1. Ідентифікація майна

Передаючи те чи інше майно в лізинг, принципово важливим є ідентифікація цього майна. Якщо передається автомобіль, його відмінною ознакою є номер кузова (шасі), для літака – бортовий номер. Щодо будівель і споруд такою ознакою виступає адреса, площа, технічні характеристики, зазначені в паспорті. А коли мова йде

про обладнання, трапляються упущення і згодом неможливо ідентифікувати об'єкт, який був переданий у лізинг.

Наприклад, виконання судового рішення, яким зобов'язано відповідача повернути майно, може вкрай ускладнитися через відсутність ознак, що визначають конкретне майно. Аналогічна проблема існує під час накладення арешту і встановлення заборони на відчуження майна. Вступаючи у лізингові відносини, необхідним є зазначення в договорі або акті приймання-передавання не лише назви та основних характеристик предмета лізингу, але і тих відомостей, які будуть ідентифікувати (виділяти) це майно. Така інформація має бути в паспорті або може бути отримана від заводу-виробника.

2. Термін передавання майна лізингоодержувачу

Якщо визначена і надана відповідна інформація про майно, яке лізингодавець зобов'язується передати лізингоодержувачу, необхідно пам'ятати про наступне. Згідно зі ст. 1 Закону за договором фінансового лізингу лізингодавець зобов'язується набути у власність певну річ у продавця (постачальника) відповідно до визначених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її у користування лізингоодержувача на визначений термін не менше одного разу за встановленою платою.

Зазвичай у договорах передбачається термін передавання речі в користування лізингоодержувачу. Визначений термін, на перший погляд, здається незначною умовою, але його виконання може зумовити всю подальшу долю лізингових платежів і стати каменем спотикання. З огляду на це, лізингодавцю слід неухильно дотримуватися виконання цього зобов'язання, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 538 Цивільного кодексу України у разі невиконання однією зі сторін свого зобов'язання або за існування очевидних підстав вважати, що вона не виконає своє зобов'язання, у визначений термін, інша сторона має право зупинити виконання свого зобов'язання, відмовитися від його виконання частково або повністю. Тому лізингодавцю краще перестрахуватися і на випадок невиконання свого зобов'язання продавцем (постачальником) передбачити в договорі лізингу перенесення термінів передавання речі лізингоодержувачу через прострочення продавця (постачальника).

3. Повноваження особи, яка підписує акт приймання – передавання майна

Необхідно пам'ятати, що передавання майна за договором лізингу оформляється актом приймання-передавання. Оскільки цей акт є невід'ємною частиною договору фінансового лізингу, підписувати його має особа, уповноважена від імені товариства укладати договори. Тож особа, що підписує акт та інші додатки до договору (його невідомі частини), повинна бути належним чином уповноваженою – у договорі мають бути детально описані всі документи, що підтверджують повноваження підписантів.

Сторонам договору слід дотримуватися цих формальностей і перевіряти документи, що підтверджують відповідні повноваження (статут, положення, накази, доручення). В іншому випадку договір і додаткові угоди до нього, а також додані документи можуть бути визначені недійсними, а факт передавання майна може бути не доведеним, що спричинить проблеми з поверненням майна і очікуванням лізингових платежів. Таке ж правило поширюється на відносини за договором страхування і договором зберігання предмета лізингу.

4. Індексування платежів

Договір фінансового лізингу – це форма фінансово-правових відносин, яка уможливує співіснування трьох видів правовідносин: постачання, оренди та купівлі-продажу. Така специфіка обґрунтовує прагнення учасників таких правовідносин застрахувати себе від настання негативних фінансових наслідків, пов'язаних з інфляційними процесами і закласти в умови договору можливість коригування його ціни.

Як і передбачено ст. 16 Закону, сторони, як правило, до лізингових платежів включають суму, яка відшкодовує частину вартості предмета лізингу та винагороду лізингодавцю за отримане у лізинг майно. Найчастіше сторони обумовлюють, що лізингові платежі підлягають подальшому коригуванню з урахуванням зміни курсу гривні до долара США чи іншої валюти на час сплати лізингового платежу. При цьому платежі здійснюються в національній валюті.

5. Порядок платіжного документообігу

Слід звернути увагу на те, що при здійсненні взаєморозрахунків важливим чинником виступає умова про порядок перерахування платежів. Коли договором передбачено, що лізингоодержувач зобов'язаний здійснити платіж на підставі виставленого рахунку лізингодавцем, необхідно пам'ятати, що підставою для оплачування є саме рахунок. І на випадок звернення до суду з позовом про стягнення заборгованості лізингоодержувачу потрібно буде довести, що рахунки були направлені лізингоодержувачу в порядку, передбаченому договором, і, як наслідок, виник обов'язок щодо оплачування.

6. Порядок проведення лізингових відносин

Договір фінансового лізингу передбачає два варіанти (дві мети) завершення лізингових відносин – повернення майна лізингодавцю або перехід майна у власність лізингоодержувача. Незважаючи на кінцеву мету сторін договору, в цього умовах необхідно передбачити порядок, який регулює обидва варіанти розвитку правовідносин.

Під час повернення майна лізингоодержувачем лізингодавцю слід чітко визначити термін повернення і конкретно певний порядок дій.

Якщо це питання не буде врегульовано положеннями договору, стає актуальним застосування ч. 2 ст. 530 Цивільного кодексу України. Ця стаття визначає, що якщо термін виконання боржником зобов'язання не встановлений або визначений момент подання вимоги, кредитор має право вимагати його виконання у будь-який час. Боржник повинен виконати таке зобов'язання у 7-денний термін з дня подання вимоги, якщо обов'язок негайного виконання не вказаний у договорі або акті цивільного законодавства. Тобто необхідно направити відповідну вимогу лізингоодержувачу про повернення майна. Тож для виконання всіх вищевказаних обов'язків у лізингоодержувача (повернення майна, сплата штрафу) в договорі або вимозі повинен бути визначений момент, коли майно необхідно передати лізингодавцю. В іншому випадку вимоги про проведення майна, стягнення його з чужого володіння, так само як і стягнення штрафу не матимуть правового підґрунтя. Такий висновок можна зробити на підставі постанови ВГСУ від 22.11.2010 р. у справі № 16/33.

У разі переходу права власності від лізингодавця до лізингоодержувача порядок такого переходу має бути регламентований у договорі. Ч. 2 ст. 8 Закону визначено, що якщо сторони договору фінансового лізингу уклали договір купівлі-продажу предмету лізингу, то право власності на предмет лізингу переходить до лізингоодержувача у випадку з моменту сплати ним визначеної договором ціни, якщо інше не передбачено договором.

Тож за відсутності в договорі іншого порядку переходу права власності, крім як укладення договору купівлі-продажу, лізингоодержувач не зможе претендувати на автоматичний перехід права власності. Для уникнення непорозумінь, пов'язаних із переходом права власності, слід обґрунтувати, що перехід/достроковий перехід права власності на предмет фінансового лізингу оформляється актом, який підписують уповноважені представники сторін і стверджується їхніми печатками.

А в разі невиконання цього зобов'язання лізингодавець несе відповідальність через сплату штрафу. Після чого, на випадок ухиляння лізингодавця від свого обов'язку щодо оформлення акта, у лізингоодержувача виникне право на визнання за собою права власності в судовому порядку.

Характерною ознакою лізингових відносин є те, що сторони мають право відмовитися від договору за настання певних умов. Таке право може бути передбачено не лише договором, але і визначено в ст. 7 Закону.

Такими умовами є:

1. Прострочення постачання предмета лізингу лізингодавцем, що спричиняє виникнення права на відмову від договору лізингоодержувачем, якщо прострочення становить більше 30 днів.
2. Прострочення платежів з боку лізингоодержувача дає право лізингодавцю відмовитися від договору і вимагати повернення майна, а також сплати боргу, якщо прострочення становить більше 30 днів.

Якщо в першому випадку, сторони ще не вступили у ту стадію лізингових відносин, коли виникає фактичне користування майном і відповідно обов'язок сплати лізингових платежів, то в іншому – сторонами може бути вже виконана велика частина договору. Це часто зумовлює виникнення суперечок між учасниками договору лізингу. Тому звертаємо увагу на наступне.

Як регламентує ч. 2, 3 ст. 7 Закону, лізингодавець має право відмовитися від договору лізингу і вимагати повернення предмета лізингу від лізингоодержувача у безсуперечному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса, якщо лізингоодержувач не сплатив лізинговий платіж частково або повністю і прострочення становить більше 30 днів.

Таким чином, сторонам договору фінансового лізингу необхідно виважено і досить уважно ознайомитися із наявністю необхідних документів, порядком оформлення лізингових відносин, формування умов та їх дотримання на термін дії договору.

9. ЗАРУБІЖНА ПРАКТИКА УПРАВЛІННЯ МУНІЦИПАЛЬНОЮ (КОМУНАЛЬНОЮ) ВЛАСНІСТЮ

Першим багатостороннім правовим актом, який визначає і захищає принципи місцевої автономії, стала Європейська хартія місцевого самоврядування. Її підписали країни-члени Ради Європи 15 жовтня 1985 р. Україна як суверенна держава приєдналася до Європейської хартії та ратифікувала цей акт 15 липня 1997 р.

Стаття 9 хартії визначає основні принципи організації фінансів місцевого самоврядування. Як випливає з п. 1 цієї статті, органи місцевого самоврядування мають право в межах загальнодержавної економічної політики вільно розпоряджатися достатніми власними засобами. Отже, згідно з цим положенням, країни, які підписали хартію, беруть на себе два зобов'язання. По-перше, органи місцевого самоврядування слід наділити достатніми власними засобами. По-друге, ці органи в межах загальнодержавної економічної політики мають вільно розпоряджатись такими засобами.

Економічна суть комунальної власності в Україні така ж, як і муніципальної в зарубіжних країнах. Назва «комунальна власність» є синонімом поняття «муніципальна власність». Термін комунальна власність вживається як загальноприйнятий поряд із терміном муніципальна власність у багатьох зарубіжних країнах із розвинутими традиціями місцевого самоврядування.

Формування комунальної власності в Україні має свої особливості.

По-перше, на відміну від практики більшості зарубіжних розвинутих країн, в Україні майно комунальної власності сформовано шляхом його безоплатної передачі із загальнодержавної до комунальної власності. В зарубіжних країнах майно муніципальної (комунальної) власності сформоване, як правило, шляхом викупу об'єктів приватної власності до власності територіальних колективів, а також шляхом створення об'єктів комунальної власності за рахунок коштів органів місцевого самоврядування.

По-друге, в зарубіжних країнах, на відміну від України до 1996 р., майно комунальної (муніципальної) власності не зараховується до складу загальнодержавної власності, було і є самостійною формою власності – власністю територіальних колективів.

По-третє, в зарубіжних країнах суб'єктом права комунальної (муніципальної) власності є не адміністративно-територіальна одиниця, а територіальний колектив як носій місцевого самоврядування, і, відповідно, там немає різновидів комунальної власності. На відміну від України, де свого часу було запроваджено обласну, районну, міську, районну в містах, сільську та селищну різновиди комунальної власності, в зарубіжних країнах право комунальної (муніципальної) власності реалізується лише на рівні первинної (низової) адміністративно-територіальної одиниці, що утворюється на базі територіального колективу як суб'єкта місцевого самоврядування. Економічною основою зарубіжних регіональних органів влади, котрі також мають певні самоврядні права, є кошти і майно, що перебувають у власності населення регіонів.

У кожній країні є значні особливості в організації територіальних колективів. Територіальні колективи мають різні назви. В Італії, Бельгії, Швеції – це комуна, в Німеччині

– община, в Російській Федерації – «муниципальное образование», «территориальное сообщество», у Франції – комуна, департамент, регіон, у Польщі – гміна.

Муніципальними підприємствами в зарубіжних країнах вважаються підприємства, які повністю належать органам місцевого самоврядування, і господарські товариства, коли частка в капіталі органів місцевого самоврядування перевищує 50%.

Основним організаційно-правовими формами муніципальних підприємств в зарубіжних країнах є товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства, асоціації та фонди. Вони, у свою чергу, поділяються на два види. Одні з них безпосередньо засновані муніципалітетами, інші – є дочірніми підприємствами, заснованими комунальними фірмами і компаніями.

В Швеції функціонує 1,5 тис. муніципальних підприємств. З них одна тисяча – акціонерні товариства, інші – різноманітні фонди. Близько половини комун мають від двох до чотирьох муніципальних підприємств кожна. У великих містах комунам належать по 50 і більше таких підприємств. Майже половина всіх муніципальних підприємств країни – підприємства з експлуатації нерухомості. Середня рентабельність муніципальних підприємств у цій країні становить 5-15%.

У Франції доходи від господарської діяльності комун, що в основному пов'язані з діяльністю муніципальних підприємств, становлять 15% усіх муніципальних доходів. Частка цих доходів тим більша, чим менший розмір комуни. Для багатьох невеликих комун у Франції основним доходом є надходження від підприємств, що експлуатують комунальні ліси.

На рівні комун у Франції як низової адміністративно-територіальної одиниці органом місцевого самоврядування є муніципальна рада. Фінансові повноваження муніципальної ради включають: прийняття бюджету та визначення ставок комунальних податків, вирішення питань про необхідність позик, затвердження звітів про використання бюджетних коштів. До повноважень муніципальної ради у сфері громадських служб належить її право створювати або ліквідовувати громадські служби комуни, але законом встановлені деякі обмеження самостійності щодо певних служб. За законом наявність деяких служб є обов'язковою (похоронне бюро, служби збору сміття тощо). Законом також забороняється створення окремих служб (оборони, юстиції) у сферах, що не належать до компетенції комун і суперечать принципу єдності держави. Такі обмеження встановлюються також і стосовно права комун створювати служби, що займаються економічною діяльністю. В останній період, щоправда, стало допускатися створення громадських промислових та торговельних служб, якщо вони не є несумісними з принципом свободи підприємництва. Наприклад, коли це веде до приватного використання громадського майна, або коли в цій сфері відсутня приватна ініціатива тощо.

Рада також може надавати допомогу як комунальним, так і приватним підприємствам, але за умов конкурсу і гласності.

Майно комуни поділяється на «громадське», тобто таке, що призначене виключно для громадського користування (дороги, кладовища, казарми тощо) та майно «приватне», яким комуна розпоряджається на правах приватного власника (луки, ліси, будинки тощо). Громадське майно невідчужуване.

Рада приймає рішення про купівлю, продаж, оренду майна та про віднесення майна до категорії «громадського».

Департамент у Франції є другим після комуни рівнем адміністративно-територіального устрою, на якому паралельно працюють два органи влади: Генеральна рада як орган самоврядування та префект як орган державної влади. До найважливіших повноважень Генеральної ради належать: затвердження бюджету та звіту про його виконання, встановлення ставок внутрішніх податків департаменту, створення громадських служб департаменту і встановлення загальних правил їх функціонування, прийняття рішень щодо всього майна департаменту (придбання, використання, відчуження майна).

У сучасних умовах для більшості зарубіжних країн характерна відміна останнім часом усіх протекціоністських заходів щодо діяльності муніципальних підприємств. Їхні фінанси формуються на загальних умовах, визначених для всіх бізнесових структур.

У кожній країні формувалися власні підходи до плати за послуги, що надаються органами місцевого самоврядування. Місцеві органи влади цих країн, як правило, самостійно встановлюють ціни і тарифи на послуги, котрі вони надають членам територіальних колективів. І у багатьох країнах плата за ці послуги не покриває видатків на їх здійснення. І це свідомо політика.

До 1990 р. комунальна власність ні в колишньому СРСР, ні в Україні законом не передбачалася. Лише в 1990 р. в Україні запроваджена відповідна форма власності разом із введенням інституту місцевого самоврядування. Правовий режим майна комунальної власності вперше було визначено прийнятим 7 лютого 1991 р. Законом УРСР «Про власність». До прийняття Конституції 1996 р. в Україні відповідно до цього Закону передбачалися такі форми власності: приватна, колективна, державна. Комунальна власність (власність адміністративно-територіальних одиниць), як і загальнодержавна (республіканська) власність, розглядалася як різновид державної власності України.

Фактично право комунальної власності в Україні почало здійснюватись із прийняттям постанови Кабінету Міністрів України від 5 листопада 1991 р. № 311 «Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною власністю)», а в подальшому ще кількох постанов аналогічного характеру. Головним джерелом формування комунальної власності став перерозподіл державної власності.

Однак у Конституції України визначені принципово нові засади функціонування комунальної власності та її економічної природи. З прийняттям Основного Закону комунальна власність набула статусу недержавної власності, а її суб'єктами стали не адміністративно-територіальні одиниці в особі відповідних рад, а територіальні громади, яким надано право володіти, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах належним їм майном, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування. Поряд із Конституцією України одним із основних джерел права комунальної власності став новий Закон України «Про місцеве

самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р., в якому визначені економічні та фінансові засади місцевого самоврядування, суб'єкти та об'єкти права комунальної власності, повноваження органів місцевого самоврядування щодо управління комунальною власністю, підстави для набуття права комунальної власності, самостійність місцевих фінансів тощо.

Економічна суть комунальної власності в Україні така ж, як і муніципальної в зарубіжних країнах. Однак процес її формування в Україні мав свої особливості. Так, в зарубіжних країнах майно муніципальної (комунальної) власності сформоване, як правило, шляхом викупу об'єктів приватної власності до власності територіальних колективів або шляхом створення об'єктів комунальної власності за рахунок коштів органів місцевого самоврядування. В Україні майно комунальної власності формувалось шляхом його безоплатної передачі із загальнодержавної до комунальної власності. На відміну від України, де свого часу існували обласна, районна, міська, районна в містах, сільська та селищна різновиди комунальної власності, в зарубіжних країнах право комунальної власності реалізується лише на рівні первинної (низової) адміністративно-територіальної одиниці, що утворюється на базі територіального колективу як суб'єкта місцевого самоврядування.

10. ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ В УМОВАХ РОЗВИТКУ СПІВРОБІТНИЦТВА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД (МІЖМУНІЦИПАЛЬНОГО СПІВРОБІТНИЦТВА – ММС)

Слід також зазначити, що Закон України «Про співробітництво територіальних громад», який визначає організаційні, фінансові, бюджетні та інші форми відносин між територіальними громадами з метою їх добровільного об'єднання, встановлює форми державної підтримки такого об'єднання, гарантує незмінність статусу населених пунктів сільської чи міської місцевості тощо.

З метою забезпечення реалізації Закону України «Про співробітництво територіальних громад» від 17 червня 2014 року, Урядом України та профільним Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України як центральним органом виконавчої влади, уповноваженим на реалізацію державної політики у сфері місцевого самоврядування, затверджено низку важливих нормативно-правових актів, зокрема накази Мінрегіону від 27.08.2014 р. № 233 «Про затвердження Примірних форм договорів про співробітництво територіальних громад» та від 15.08.2014 р. № 225 «Про затвердження Порядку формування та забезпечення функціонування реєстру про співробітництво територіальних громад» та ін.

Одночасно експертами підготовлено відповідний коментар та методичні рекомендації з питань реалізації Закону України «Про співробітництво територіальних громад»¹²³.

У преамбулі Закону України «Про співробітництво територіальних громад» зроблено акцент на меті прийняття самого Закону – це створення умов для реалізації наявними в Україні територіальними громадами конституційного права на об'єднання своїх ресурсів для вирішення питань місцевого значення. Зокрема частина 3 ст. 142 Конституції України встановлює, що «Територіальні громади сіл, селищ і міст можуть об'єднувати на договірних засадах об'єкти комунальної власності, а також кошти бюджетів для виконання спільних проектів або для спільного фінансування (утримання) комунальних підприємств, організацій і установ, створювати для цього відповідні органи і служби». Це означає, що норми Закону містять не лише принципи та організаційно-правові засади співробітництва територіальних громад, але й конкретні механізми такого співробітництва, його стимулювання, фінансування та контролю.

Стаття 3 Закону України «Про співробітництво територіальних громад» визначає, що суб'єктами співробітництва є територіальні громади сіл, селищ, міст, які здійснюють співробітництво через сільські, селищні та міські ради. Закон України «Про міс-

¹²³ Практичний коментар Закону України «Про співробітництво територіальних громад» підготовлено Інститутом громадянського суспільства у співпраці з Програмою Ради Європи «Посилення інституційної спроможності органів місцевого самоврядування в Україні» на запит Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України в рамках реалізації Плану заходів щодо впровадження положень Закону України «Про співробітництво територіальних громад» (2014 р.)

цеве самоврядування» визначає територіальну громаду як жителів, об'єднаних постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр (абзац другий статті 1).

Перелік суб'єктів співробітництва є вичерпним і розширеному тлумаченню не підлягає. Це означає, що окрім територіальних громад сіл, селищ та міст будь-хто інший суб'єктами співробітництва не може бути. Під розширеним тлумаченням прийнято вважати такий спосіб тлумачення, відповідно до якого норми права надається більш широкий зміст, аніж це випливає із її словесного вираження.

З огляду на ту обставину, що територіальні громади сіл, селищ та міст не можуть здійснювати співробітництво безпосередньо, вони його здійснюють через відповідні представницькі органи – сільські, селищні та міські ради, які наділені правом представляти інтереси територіальної громади і приймати від її імені рішення. Це означає, що у відносинах між територіальними громадами від імені таких громад беруть участь обрані їх мешканцями сільські, селищні та міські ради. Відповідно до частини 1 статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією та законами України.

Частина друга статті 3 Закону України «Про співробітництво територіальних громад» закріпила припис, згідно із яким співробітництво здійснюється у сферах спільних інтересів територіальних громад у межах повноважень відповідних органів місцевого самоврядування, якщо інше не передбачено законом. Як можна побачити, конструкція цієї норми побудована таким чином, що вона містить основну ознаку інтересів територіальних громад та обсяг повноважень, в межах яких має відбуватися співробітництво.

Основною ознакою здійснення співробітництва має бути наявність спільних інтересів суб'єктів співробітництва. Необхідність наявності спільності інтересів суб'єктів співробітництва є реалізацією таких принципів співробітництва як взаємна вигода та рівноправність його учасників. Поруч з цим спільні інтереси територіальних громад-суб'єктів співробітництва мають бути в межах повноважень відповідних органів місцевого самоврядування, тобто сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів, якщо інше не передбачено законом. Це означає, що вид спільних інтересів територіальних громад не має виходити за межі повноважень, якими наділенні відповідні органи місцевого самоврядування.

Повноваженнями в контексті місцевого самоврядування необхідно вважати сукупність нормативно обмежених прав використовувати правомочним суб'єктом наявні ресурси та можливості відповідної територіальної громади для вирішення питань місцевого значення. Здебільшого такі повноваження мають своїм призначенням виконання певних функцій. В теорії права такі повноваження прийнято вважати штабними, оскільки їх реалізація не створює ієрархію управлінських рівнів, а сприяє забезпеченню необхідного організаційно-правового впливу на суспільні відносини в межах конкретної територіальної громади.

Перелік повноважень органів місцевого самоврядування міститься у Законі України «Про місцеве самоврядування» (стаття 27. Повноваження у сфері соціально-економічного і культурного розвитку, планування та обліку; стаття 28. Повноваження в галузі бюджету, фінансів і цін; стаття 29. Повноваження щодо управління комунальною власністю; стаття 30. Повноваження в галузі житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту і зв'язку; стаття 31. Повноваження у галузі будівництва; стаття 32. Повноваження у сфері освіти, охорони здоров'я, культури, фізкультури і спорту; стаття 33. Повноваження у сфері регулювання земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища; стаття 34. Повноваження у сфері соціального захисту населення тощо).

Проведений аналіз вищевказаних правових норм дозволяє сформулювати перелік сфер спільних інтересів, а саме: соціально-економічний і культурний розвиток, планування та облік; бюджет, фінанси і ціни; управління комунальною власністю; житлово-комунальне господарство, побутове, торгівельне обслуговування, громадське харчування, транспорт та зв'язок; будівництво; освіта, охорона здоров'я, культура, фізкультура і спорт; регулювання земельних відносин та охорона навколишнього природного середовища; соціальний захист населення; забезпечення законності, правопорядку, охорони прав, свобод і законних інтересів громадян тощо.

Одночасно слід зазначити, що за наявності спільних інтересів зацікавлених суб'єктів співробітництва у сфері, яка перебуває поза межами повноважень відповідних органів місцевого самоврядування, організоване співробітництво буде незаконним та може потягти за собою негативні правові наслідки для посадових осіб, які таке співробітництво організовували.

Стаття 5 Закону України «Про співробітництво територіальних громад» визначає, що ініціаторами співробітництва можуть бути сільський, селищний, міський голова, депутати сільської, селищної, міської ради, члени територіальної громади у порядку місцевої ініціативи. Не можуть бути ініціаторами співробітництва мешканці, які не мають відповідної реєстрації місця проживання та наявні в територіальній громаді громадські та/чи благодійні організації як юридичні особи. Якщо юридична особа хоче організувати співробітництво, то це варто доручити комусь із своїх працівників, який виступив би ініціатором співробітництва як член територіальної громади. Члени територіальної громади можуть ініціювати співробітництво виключно в порядку місцевої ініціативи. Місцева ініціатива це форма безпосередньої участі мешканців територіальної громади у вирішенні питань місцевого значення шляхом внесення письмової пропозиції у визначеному законодавством порядку в сільську, селищну чи міську раду для розгляду та прийняття відповідного рішення в межах їхньої компетенції.

Ініціатор співробітництва забезпечує підготовку пропозиції щодо ініціювання співробітництва, яка подається на розгляд сільської, селищної, міської ради. Пропозиція щодо ініціювання співробітництва – це письмовий документ, який окрім таких звичних реквізитів (елементів) як назва, дата подачі та підпис ініціатора, обов'язково повинен містити мету, обґрунтування доцільності співробітництва, інформацію про сферу його здійснення, форму та очікувані фінансові результати, а також інші необхідні для організації співробітництва умови. Ініціатор співробітництва в пропозиції може сформулювати й інші необхідні для організації співробітництва умови в кон-

тексті запропонованої форми співробітництва та обсягу передбачуваних спільних дій, спрямованих на досягнення мети співробітництва.

Рішення про надання згоди на організацію співробітництва приймається сільською, селищною, міською радою на підставі попередніх висновків її виконавчих органів стосовно відповідності інтересам та потребам територіальної громади пропозиції щодо ініціювання співробітництва. Сутність цієї процедури полягає у тому, що сільська, селищна чи міська рада після отримання письмової пропозиції про ініціювання співробітництва від ініціатора співробітництва зобов'язана вчинити низку законодавчо передбачених дій, а саме: доручити своєму виконавчому комітету з'ясувати доцільність внесеної пропозиції в контексті її відповідності інтересам та потребам територіальної громади; дати належний висновок.

Згадане рішення про надання згоди на організацію співробітництва чи відмову в наданні такої згоди сільська, селищна, міська рада повинна приймати на підставі отриманого висновку виконавчого комітету. Це нове повноваження, яким сільські, селищні та міські ради були наділені у зв'язку із прийняттям 17 червня 2014 року Верховною Радою України Закону України «Про співробітництво територіальних громад». Так, частину першу статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» було доповнено пунктом 331. Відповідно до цього припису сільські, селищні, міські ради отримали повноваження «прийняття рішень щодо надання згоди на організацію співробітництва територіальних громад, суб'єктом якого є територіальна громада села, селища, міста, у формах, визначених статтею 4 Закону України «Про співробітництво територіальних громад», щодо схвалення проекту договору про співробітництво та інших рішень, пов'язаних із здійсненням відповідно до зазначеного Закону співробітництва територіальних громад». Прийняте в установленому порядку сільською, селищною, міською радою рішення про надання згоди на організацію співробітництва є підставою для сільського, селищного, міського голови для початку переговорів між потенційними суб'єктами співробітництва про його організацію та утворення комісії з підготовки проекту договору про співробітництво.

Стаття 6 Закону України «Про співробітництво територіальних громад» визначає процедуру та умови проведення переговорів про організацію ММС. Так, відповідно до п. 1 статті 6 згаданого Закону, сільський, селищний, міський голова, що представляє територіальну громаду, надсилає пропозицію про початок переговорів з питань організації співробітництва сільським, селищним, міським головам, що представляють відповідні територіальні громади – потенційних суб'єктів співробітництва, та забезпечує утворення комісії, до складу якої входять представники відповідних територіальних громад. Що стосується змісту пропозиції, то вона готується за довільною формою з врахуванням вимог, що пред'являються Законом до пропозиції щодо ініціювання співробітництва, яка повинна містити мету, обґрунтування доцільності співробітництва, інформацію про сферу його здійснення, форму та очікувані фінансові результати, а також інші необхідні для організації співробітництва умови.

Одночасно сільський, селищний, міський голова за рішенням сільської, селищної, міської ради забезпечує протягом 60 днів з дати надходження пропозиції про початок переговорів з питань організації співробітництва її вивчення, оцінку виконавчими органами сільської, селищної, міської ради щодо відповідності потребам територіаль-

ної громади, а також проведення громадського обговорення такої пропозиції, після чого вона подається на розгляд відповідної ради для прийняття рішення про надання згоди на організацію співробітництва чи відмову та делегування представника (представників) до комісії.

Відповідно до частини першої статті 7 Закону України «Про співробітництво територіальних громад», до складу комісії мають входити у рівній кількості представники усіх суб'єктів співробітництва. Це означає, що до складу комісії за домовленістю від потенційних суб'єктів співробітництва можуть увійти по одному, по два чи більше представників. Будь-яких вимог до осіб, які мають входити до складу комісії не пред'являє. Організаційне забезпечення діяльності комісії має здійснюватися виконавчими органами сільських, селищних, міських рад – суб'єктів співробітництва. Якщо радою не утворювався виконавчий комітет, то організаційне забезпечення діяльності комісії має здійснювати відповідна рада або уповноважена нею особа.

Формою роботи комісії мають бути засідання, що проводяться за рішенням її голови. Під час засідання представники потенційних суб'єктів співробітництва повинні вести переговори, основний зміст яких має полягати у досягненні домовленостей з усіх ключових питань майбутнього співробітництва. Усі прийняті комісією рішення на засіданні повинні оформлятися протоколом, який підписується головою на засіданні та секретарем. На кожне засідання комісії доцільно виносити питання, окреме погодження якого в сукупності з іншими погодженими питаннями полегшить підготовку проекту договору про співробітництво в цілому.

Підготовка проекту договору про співробітництво полягає у тому, що потенційні суб'єкти співробітництва, використовуючи відповідну примірну форму договору, затверджену наказом Мінрегіону № 233 від 27 серпня 2014 року, домовляються про усі істотні умови договору, які визначені статтями 914 коментованого Закону, залежно від обраної форми співробітництва, а також інші умови, які потенційні суб'єкти співробітництва вирішили зафіксувати у договорі.

Громадське обговорення є важливим етапом підготовки проекту ММС. Так, стаття 8 Закону України «Про співробітництво територіальних громад» встановлює, що сільські, селищні, міські голови забезпечують протягом 15 днів проведення громадського обговорення підготовленого комісією проекту договору про співробітництво, за результатами якого сільські, селищні, міські голови вносять питання про схвалення його проекту на розгляд відповідних рад. Рішення про схвалення проекту договору про співробітництво приймається сільськими, селищними, міськими радами протягом 30 днів з дати проведення громадського обговорення його проекту.

Договір про співробітництво укладається у письмовій формі (з урахуванням п'яти типових форм, визначених наказом Мінрегіону від 27.08.2014 року № 233) сільськими, селищними, міськими головами після схвалення його проекту відповідними сільськими, селищними, міськими радами. Після цього він має бути зареєстрований у встановленому порядку у Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України та внесений до відповідного державного реєстру про співробітництво територіальних громад. Порядок формування та забезпечення функціонування реєстру про співробітництво територіальних громад затверджено наказом Мінрегіону від 15.08.2014 р. № 225.

Слід зазначити, що кількість примірників договору про співробітництво повинна бути на один більше, аніж кількість самих суб'єктів співробітництва. Що стосується набрання чинності договором про співробітництво, то його сторонам цей момент варто прописати в тесті договору з врахуванням вимог бюджетного законодавства.

Моніторинг співробітництва (із урахуванням статті 17 Закону України «Про співробітництво територіальних громад») здійснює центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері розвитку місцевого самоврядування. На сьогодні мова йде про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон).

Суб'єкт співробітництва, що згідно з договором є відповідальним за подання звітів про здійснення співробітництва, подає щороку до кінця I кварталу року, наступного за звітним, такий звіт Мінрегіону, який у свою чергу за результатами аналізу звітів про здійснення співробітництва подає в установленому порядку Кабінету Міністрів України пропозиції щодо його державного стимулювання, оприлюднює кращі практики співробітництва, ініціює зміни до законодавства, що регламентує здійснення співробітництва.

Частина 1 статті 4 Закону України «Про співробітництво територіальних громад» визначає п'ять форм, в рамках яких може розвиватись таке співробітництво, а саме:

1. делегування одному із суб'єктів співробітництва іншими суб'єктами співробітництва виконання одного чи кількох завдань з передачею йому відповідних ресурсів;
2. реалізації спільних проектів, що передбачає координацію діяльності суб'єктів співробітництва та акумулювання ними на визначений період ресурсів з метою спільного здійснення відповідних заходів;
3. спільного фінансування (утримання) суб'єктами співробітництва підприємств, установ та організацій комунальної форми власності – інфраструктурних об'єктів;
4. утворення суб'єктами співробітництва спільних комунальних підприємств, установ та організацій – спільних інфраструктурних об'єктів;
5. утворення суб'єктами співробітництва спільного органу управління для спільного виконання визначених законом повноважень.

Слід зазначити, що кожна із перерахованих форм ММС є видовим поняттям. В обсяг кожного із п'яти таких понять можуть входити конкретні види співробітництва, що охоплюються таким поняттям. Наприклад, делегування одному із суб'єктів співробітництва іншими суб'єктами співробітництва виконання одного чи кількох завдань з передачею йому відповідних ресурсів охоплює такий вид співробітництва як виконання одним суб'єктом співробітництва делегованого завдання декількох інших суб'єктів співробітництва щодо забезпечення дошкільної освіти дітей, які проживають в територіальних громадах, в яких відсутні дошкільні навчальні заклади.

Співробітництво у формі делегування одному із суб'єктів співробітництва іншими суб'єктами співробітництва виконання одного чи кількох завдань з передачею йому відповідних ресурсів може бути застосована у тих випадках, коли у одного суб'єкта співро-

бітництва є можливість надавати певні послуги, а інші не можуть, але спроможні для їх надання делегувати відповідне право та передати необхідні ресурси (забезпечення дошкільної освіти дітей, які проживають в територіальних громадах, в яких відсутні дошкільні навчальні заклади; діяльність комунальних підприємств, зокрема з питань водопостачання, поводження з твердими побутовими відходами, благоустрою тощо).

Співробітництво у формі реалізації спільних проектів, що передбачає координацію діяльності суб'єктів співробітництва та акумулювання ними на визначений період ресурсів з метою спільного здійснення як певних (конкурсів, олімпіад, змагань тощо, так і реалізації проектів ММС.

Співробітництво у формі спільного фінансування (утримання) суб'єктами співробітництва підприємств, установ та організацій комунальної форми власності інфраструктурних об'єктів може бути організовано зацікавленими територіальними громадами у випадку, коли, в одного потенційного суб'єкта є певний інфраструктурний об'єкт, а інші суб'єкти мають необхідність в наданні ним послуг на території інших громад та спроможні його спільно фінансувати (утримувати).

Співробітництво у формі утворення суб'єктами співробітництва спільних комунальних підприємств, установ та організацій спільних інфраструктурних об'єктів доцільно застосовувати у тих випадках, коли ні в кого з-поміж потенційних суб'єктів ММС не має певного інфраструктурного об'єкта або підприємства, і його створення є вкрай необхідним та економічно обґрунтованим для усіх суб'єктів, які мають намір організувати за цією формою співробітництво.

Співробітництво у формі утворення суб'єктами співробітництва спільного органу управління для спільного виконання визначених законом повноважень може бути організовано для створення окремого підрозділу чи у складі виконавчого комітету відповідної ради, наприклад, для бухгалтерського та/чи юридичного супроводу діяльності декількох органів місцевого самоврядування зацікавлених територіальних громад.

Стаття 10 Закону України «Про співробітництво територіальних громад» визначає, що договір про співробітництво у частині делегування виконання окремих завдань повинен включати такі складові елементи:

- перелік завдань, що делегуються органу місцевого самоврядування суб'єкта співробітництва;
- найменування органу місцевого самоврядування суб'єкта співробітництва, якому делегуються завдання інших органів місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва;
- найменування органів місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва, які делегують завдання відповідному органу місцевого самоврядування одного із суб'єктів співробітництва;
- вимоги до виконання органом місцевого самоврядування одного із суб'єктів співробітництва делегованих іншими суб'єктами співробітництва завдань; обсяг коштів місцевих бюджетів, що передаються місцевому бюджету органу місцевого самоврядування суб'єкта співробітництва на виконання делегованих завдань;

- строк, на який делегуються завдання;
- форму і порядок звітування про стан виконання та фінансування делегованих завдань;
- порядок припинення договору та розв'язання спорів під час його виконання.

Разом з тим, фінансування виконання делегованих завдань здійснюється відповідно до вимог Бюджетного кодексу України. Під переліком завдань, що делегуються органу місцевого самоврядування суб'єкта співробітництва необхідно розуміти список чітко сформульованих обов'язкових доручень, виконання яких покладається на одного із суб'єктів співробітництва.

Найменуванням органу місцевого самоврядування суб'єкта співробітництва, якому делегуються завдання інших органів місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва є назва відповідної сільської, селищної чи міської ради, яка бере на себе зобов'язання виконувати делеговані завдання. Найменування органів місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва, які делегують завдання відповідному органу місцевого самоврядування одного із суб'єктів співробітництва є назва відповідних сільських, селищних, міських рад, які домовилися про делегування конкретних завдань одному іншому суб'єкту співробітництва.

Вимогами до виконання органом місцевого самоврядування одного із суб'єктів співробітництва делегованих іншими суб'єктами співробітництва завдань являють собою перелік кількісних та/чи якісних характеристик, які має враховувати той суб'єкт співробітництва, якому делегували виконувати певні завдання. Обсяг коштів місцевих бюджетів, що передаються місцевому бюджету органу місцевого самоврядування суб'єкта співробітництва на виконання делегованих завдань – це чітко встановлена сума грошових коштів у національній валюті України, яка має систематично перераховуватись на відповідний казначейський рахунок того суб'єкта співробітництва, який зобов'язався виконувати делеговані завдання.

Строк, на який делегуються завдання, – це проміжок часу, на який сторони погодилися організувати співробітництво. Форма і порядок звітування про стан виконання та фінансування делегованих завдань – це вимоги до звітування суб'єкта співробітництва, який зобов'язався виконувати делеговані завдання. Звітування здебільшого має відбуватися в письмовій формі після завершення певного строку, погодженого сторонами договору про співробітництво.

Одночасно стаття 11 Закону України «Про співробітництво територіальних громад» визначає, що договір про співробітництво у частині реалізації спільного проекту повинен, зокрема, містити такі складові:

- мету спільного проекту;
- строки та умови його реалізації;
- перелік заходів органів місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва, що передбачається здійснити у рамках реалізації спільного проекту;
- обсяги фінансування спільного проекту органами місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва;

- форму участі органів місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва у рамках реалізації спільного проекту;
- механізм координації діяльності органів місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва;
- порядок припинення дії договору та розв'язання спорів під час його виконання;
- відповідальність сторін.

Під метою спільного проекту необхідно розуміти перелік чітко сформульованого кінцевого результату, для досягнення якого було організоване співробітництво. Строки та умови реалізації проекту – це погоджені сторонами проміжки часу та конкретні обставини, за наявності яких має бути реалізовано проект. Зазначаючи у договорі перелік заходів органів місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва, що передбачається здійснити у рамках реалізації спільного проекту, сторони мають вказати чітко сформульований список дій, які має здійснити кожен із учасників співробітництва.

Обсяги фінансування спільного проекту органами місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва – це визначена суб'єктами співробітництва сума грошових коштів у національній валюті України, яка відображає вартість спільного проекту. Для відображення у договорі форми участі органів місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва у рамках реалізації спільного проекту необхідно вказати внесок (грошовий та/чи матеріальний) кожного суб'єкта співробітництва.

Механізм координації діяльності органів місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва передбачає здійснення одним із суб'єктів співробітництва як у підготовчий період, так і під час реалізації спільного проекту сукупності рішень та дій, що забезпечують досягнення поставлених цілей. Порядок припинення дії договору та розв'язання спорів під час його виконання регламентовано Розділом 5 Закону «Про співробітництво територіальних громад». Для фіксації відповідальності сторін у договорі суб'єкти співробітництва мають домовитися про конкретні негативні наслідки, які понесе кожна із сторін у разі невиконання взятих на себе зобов'язань чи порушенні інших положень договору.

Одночасно стаття 12 Закону «Про співробітництво територіальних громад» встановлює, що договір про співробітництво у частині спільного фінансування (утримання) підприємств, установ та організацій комунальної форми власності повинен включати такі елементи:

- перелік підприємств, установ та організацій комунальної форми власності, що передбачається спільно (усіма суб'єктами співробітництва) фінансувати (утримувати);
- обсяг фінансових ресурсів, який органи місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва планують виділити для спільного фінансування (утримання) підприємств, установ та організацій комунальної форми власності, а також порядок здійснення видатків з місцевих бюджетів;

- умови щодо надання (виробництва) підприємствами, установами та організаціями комунальної форми власності, що спільно фінансуються (утримуються) суб'єктами співробітництва, послуг (продукції) для суб'єктів співробітництва;
- спосіб розподілу між суб'єктами співробітництва отриманих доходів та можливих ризиків, пов'язаних з діяльністю підприємств, установ та організацій комунальної форми власності, що спільно фінансуються (утримуються);
- форму і порядок подання звітності про результати діяльності підприємств, установ та організацій комунальної форми власності, використання ресурсів, у тому числі фінансових;
- порядок припинення дії договору та розв'язання спорів під час його виконання;
- перелік підприємств, установ та організацій комунальної форми власності, що передбачається спільно (усіма суб'єктами співробітництва) фінансувати (утримувати) може являти собою найменування одного чи декількох інфраструктурних об'єктів. Для цього в договорі необхідно вказати повну назву підприємства, установи чи організації або їх переліку, як це зазначено у відповідних реєстраційних документах.

У зв'язку з цим слід зазначити, що обсяг фінансових ресурсів, який органи місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва планують виділити для спільного фінансування (утримання) підприємств, установ та організацій комунальної форми власності, а також порядок здійснення видатків з місцевих бюджетів – це домовлена сторонами сума грошових коштів у національній валюті України, яку зобов'язується виділяти кожен із суб'єктів співробітництва для спільного фінансування інфраструктурного об'єкта.

Під умовами надання (виробництва) підприємствами, установами та організаціями комунальної форми власності, що спільно фінансуються (утримуються) суб'єктами співробітництва, послуг (продукції) для суб'єктів співробітництва слід вважати конкретні життєві обставини, за наявності яких інфраструктурний об'єкт комунальної власності має надавати послуги чи виробляти продукцію для самих же суб'єктів співробітництва. Їх чіткий перелік мають узгодити сторони на стадії підготовки проекту договору про співробітництво.

Закріплюючи у договорі про співробітництво спосіб розподілу між суб'єктами співробітництва отриманих доходів та можливих ризиків, пов'язаних з діяльністю підприємств, установ та організацій комунальної форми власності, що спільно фінансуються (утримуються), сторони мають визначитися яким чином мають розподілятися між суб'єктами співробітництва доходи та покриватися можливі збитки. Форма і порядок подання звітності про результати діяльності підприємств, установ та організацій комунальної форми власності, використання ресурсів, у тому числі фінансових завдань – це вимоги до способу та періодичності звітування. Звітування здебільшого має відбуватися в письмовій формі після завершення певного строку, погодженого сторонами договору про співробітництво з відображенням чітко визначених якісних та кількісних показників.

Стаття 13 Закону України «Про співробітництво територіальних громад» також встановлює, що договір про співробітництво у частині утворення спільних комунальних підприємств, установ та організацій повинен містити такі складові:

- сферу діяльності спільних комунальних підприємств, установ та організацій;
- найменування та місцезнаходження спільних комунальних підприємств, установ та організацій;
- організаційно-правову форму спільних комунальних підприємств, установ та організацій;
- структуру органів і служб управління спільними комунальними підприємствами, установами та організаціями, порядок їх призначення та організації діяльності;
- обсяг коштів (майна), що інвестуються органами місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва для фінансування (утримання) та забезпечення функціонування спільних комунальних підприємств, установ та організацій, а також строки їх внесення;
- етапи утворення спільних комунальних підприємств, установ та організацій і відповідальність сторін за результати їх діяльності;
- шляхи покриття органами місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва можливих збитків, дефіциту коштів та розподілу отриманих доходів спільних комунальних підприємств, установ та організацій;
- порядок припинення діяльності спільних комунальних підприємств, установ та організацій, а також розподілу між суб'єктами співробітництва майна таких підприємств, установ та організацій;
- порядок припинення дії договору та розв'язання спорів під час його виконання;
- умови виходу одного із суб'єктів із співробітництва.

У зв'язку з цим слід зазначити, що під сферою діяльності спільних комунальних підприємств, установ та організацій необхідно розуміти конкретні сектори суспільного життя, пов'язані із виробництвом товарів та послуг. До основних таких сфер належать питання освіти, медицини, торгівлі, транспорту, зв'язку, комунального господарства тощо.

Для зазначення у договорі найменування та місцезнаходження спільних комунальних підприємств, установ та організацій необхідно вказати назву підприємства, установи чи організації або їх переліку без організаційно-правової форми та їх юридичні адреси, як це вказано у відповідних реєстраційних документах. Організаційно-правова форма спільних комунальних підприємств, установ та організацій – це форма здійснювання господарської (у т.ч. підприємницької) діяльності з відповідною правовою основою, яка визначає характер відносин між засновниками (учасниками), режим майнової відповідальності по зобов'язаннях юридичної особи, порядок створення, реорганізації, ліквідації, управління, розподілу одержаних прибутків, можливі джерела фінансування діяльності тощо. Оскільки юридична особа це організація,

то в середині неї виникають певні відносини. Характер цих відносин, їх наповнення, а також деякі умови відповідальності внутрішніх учасників цієї юридичної особи перед кредиторами визначаються саме її організаційно-правовою формою. Організаційно-правова форма юридичних осіб зазвичай зазначається в їх назвах.

Зазначені у договорі про співробітництво структура органів і служб управління спільними комунальними підприємствами, установами та організаціями, порядок їх призначення та організації діяльності мають бути ідентичними відповідним положенням статуту створюваного підприємства, установи чи організації.

Вказуючи обсяг коштів (майна), що інвестуються органами місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва для фінансування (утримання) та забезпечення функціонування спільних комунальних підприємств, установ та організацій, а також строки їх внесення варто прописати у проекті відповідного договору домовлену сторонами суму грошових коштів у національній валюті України чи матеріальних ресурсів та їх грошовий вираз, яку зобов'язується виділяти кожен із суб'єктів співробітництва для спільного фінансування (утримання) інфраструктурного об'єкта. Поруч з цим необхідно розписати й строки їх внесення.

Етапами утворення спільних комунальних підприємств, установ та організацій є обумовлені законом проміжки часу, упродовж яких необхідно вчинити низку логічно послідовних та взаємно доповнюючих дій. Зокрема, до них можна віднести підготовку пакету необхідних документів для реєстрації інфраструктурного об'єкта як юридичної особи, саму реєстрацію, затвердження штату персоналу та відповідні кадрові призначення тощо. Поруч з цим, Закон вимагає у текстовій частині договору про співробітництво прописати відповідальність сторін за результати їх діяльності.

Зазначаючи шляхи покриття органами місцевого самоврядування суб'єктів співробітництва можливих збитків, дефіциту коштів та розподілу отриманих доходів спільних комунальних підприємств, установ та організацій, у договорі про співробітництво мають бути вказані джерела та способи як розподілу отриманих доходів, так і покриття можливих збитків та дефіциту коштів, які не суперечать чинному законодавству України.

Іншою обов'язковою умовою договору згідно із коментованою формою співробітництва є порядок припинення діяльності спільних комунальних підприємств, установ та організацій, а також розподілу між суб'єктами співробітництва майна таких підприємств, установ та організацій. Цей законодавчий припис має бути деталізовано за домовленістю сторін в текстовій частині договору у контексті відповідних норм Господарського кодексу України.

Порядок припинення дії договору та розв'язання спорів під час його виконання регламентовано Розділом 5 Закону України «Про співробітництво територіальних громад». Окрім умов виходу одного із суб'єктів із співробітництва доцільно прописати у договорі й наслідки такого виходу, перш за все, для того суб'єкта співробітництва, який з нього вийшов. Наприклад, у договорі можна зазначити, що суб'єкт співробітництва має право вийти із співробітництва за умови передачі його прав, обов'язків, частки майна та грошових коштів іншим учасникам співробітництва у рівних долях.

Слід наголосити, що статут спільного комунального підприємства, установи чи організації повинен відповідати законодавству та вимогам, визначеним у договорі означає, що при підготовці статуту спільного комунального підприємства, установи та організації суб'єкти співробітництва мають керуватися чинним законодавством, зокрема Господарським кодексом України в частині, що регламентує зміст, та порядок затвердження установчих документів. Утворення та реєстрація спільного комунального підприємства, установи та організації має також здійснюватися відповідно до вимог законодавства України. Основними нормативно-правовими актами з цих питань є Господарський кодекс України та Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців».

Стаття 13 Закону України «Про співробітництво територіальних громад» також визначає, що договір про співробітництво у частині утворення спільного органу управління повинен містити, зокрема, такі елементи:

- мету утворення спільних органів управління;
- повноваження, що реалізуються спільним органом управління, та його функції;
- найменування та місцезнаходження спільного органу управління;
- спосіб утворення спільного органу управління та його майна;
- порядок призначення (обрання) на посаду, а також звільнення з посади керівника спільного органу управління та інших посадових осіб;
- відповідальність керівника спільного органу управління;
- порядок та обсяги фінансування суб'єктами співробітництва спільного органу управління;
- порядок та періодичність звітування спільного органу управління перед суб'єктами співробітництва та відповідними органами місцевого самоврядування;
- порядок припинення функціонування спільного органу управління та відповідного розподілу майна, наслідки такого припинення;
- порядок припинення дії договору, можливість припинення одним із суб'єктів співробітництва участі у співробітництві та наслідки такого припинення.

У зв'язку з цим необхідно підкреслити, що спільний орган управління може утворюватися як окремий виконавчий орган сільської, селищної, міської ради одного із суб'єктів співробітництва або у складі виконавчого органу сільської, селищної, міської ради одного із суб'єктів співробітництва (як структурний підрозділ – департамент, відділ, управління, проектне бюро, агенція тощо).

Метою утворення спільних органів управління є економія коштів, необхідних для їх утримання (оптимізація чи зменшення видатків). В договорі про утворення спільного органу управління мета може бути більш конкретизована. Повноваження, що реалізуються спільним органом управління, та його функції мають не суперечити аналогічним повноваженням та функціям, що будуть згодом прописані у відповідному

Положенні про спільний орган управління. Для зазначення у договорі найменування та місцезнаходження спільного органу управління необхідно вказати його назву та фактичну поштову адресу.

Під способом утворення спільного органу управління та його майна слід розуміти яким чином буде утворено такий орган: як окремий виконавчий орган сільської, селищної, міської ради одного із суб'єктів співробітництва або як структурний підрозділ у складі виконавчого органу сільської, селищної, міської ради одного із суб'єктів співробітництва. Порядок призначення (обрання) на посаду, а також звільнення з посади керівника спільного органу управління та інших посадових осіб, а також відповідальність керівника спільного органу управління не повинні суперечити аналогічним приписам, що будуть згодом прописані у відповідному Положенні про спільний орган управління.

Вказуючи порядок та обсяги фінансування суб'єктами співробітництва спільного органу управління варто прописати у проекті відповідного договору домовлену сторонами суму грошових коштів у національній валюті України чи матеріальних ресурсів та їх грошовий вираз, яку зобов'язується виділяти кожен із суб'єктів співробітництва для фінансування (утримання) спільного органу управління. Поруч з цим, також доцільно вказати й строки їх виділення. Порядок та періодичність звітування спільного органу управління перед суб'єктами співробітництва та відповідними органами місцевого самоврядування – це вимоги до способу та кількості звітувань за певний проміжок часу. Звітування здебільшого має відбуватися в письмовій формі після завершення певного строку, погодженого сторонами договору про співробітництво з відображенням чітко визначених якісних та кількісних показників.

Іншою обов'язковою умовою цієї форми договору є порядок припинення функціонування спільного органу управління та відповідного розподілу майна, наслідки такого припинення. Цей законодавчий припис має бути деталізовано за домовленістю сторін в текстовій частині договору у контексті відповідних норм Господарського кодексу України. Окрім порядку припинення дії договору, можливості припинення одним із суб'єктів співробітництва участі у співробітництві необхідно також прописати у договорі й наслідки такого виходу. Наприклад, у договорі можна зазначити, що суб'єкт співробітництва має право вийти із співробітництва за умови передачі його прав, обов'язків, частки майна та інших активів тим учасникам співробітництва, що залишилися у рівних долях.

Разом з тим, необхідно відзначити, що з метою забезпечення реалізації Закону України «Про співробітництво територіальних громад» наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.08.2014 р. № 233 затверджено примірні форми договорів про співробітництво територіальних громад із урахуванням п'яти основних форм співробітництва територіальних громад.

11. НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА ЩОДО УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Дослідження чинної законодавчої та правової бази дозволяє виокремити кілька рівнів нормативно-правового регулювання управління комунальною власністю. На першому, конституційному рівні (статті 13, 142, 143 Конституції України), визначається, що від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України¹²⁴. Конституція України визначає, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад, тим самим визначаючи статус власності. Також Конституція України наділяє Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування повноваженнями щодо управління майном, що є в комунальній власності та надає право Територіальним громадам сіл, селищ і міст об'єднувати на договірних засадах об'єкти комунальної власності.

На другому, законодавчому рівні управління комунальною власністю, доцільно здійснюється низкою нормативно-правових актів, серед яких доцільно виокремити наступні:

1. Господарський кодекс України¹²⁵, який встановлює відповідно до Конституції України правові основи господарської діяльності (господарювання). Зокрема, особливості управління господарською діяльністю у комунальному секторі економіки. Так суб'єктами господарювання комунального сектора економіки є суб'єкти, що діють на основі лише комунальної власності, а також суб'єкти, у статутному капіталі яких частка комунальної власності перевищує п'ятдесят відсотків чи становить величину, яка забезпечує органам місцевого самоврядування право вирішального впливу на господарську діяльність цих суб'єктів. Органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за наслідки діяльності суб'єктів господарювання, що належать до комунального сектора економіки, на підставах, у межах і порядку, визначених законом.

Залежно від форм власності, передбачених законом, в Україні можуть діяти такі види підприємств ґрунтовані на комунальній власності: комунальне підприємство, що діє на основі комунальної власності територіальної громади; спільне комунальне підприємство, що діє на договірних засадах спільного фінансування (утримання) відповідними територіальними громадами – суб'єктами співробітництва.

¹²⁴ Конституція України: закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96 // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.

¹²⁵ Господарський кодекс. Затверджений від 16.01.2003 р. № 436-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18. – С. 21.

Згідно статті 78 комунальне унітарне підприємство утворюється компетентним органом місцевого самоврядування в розпорядчому порядку на базі відокремленої частини комунальної власності і входить до сфери його управління.

Орган, до сфери управління якого входить комунальне унітарне підприємство, є представником власника – відповідної територіальної громади і виконує його функції у межах, визначених цим Кодексом та іншими законодавчими актами.

Майно комунального унітарного підприємства перебуває у комунальній власності і закріплюється за таким підприємством на праві господарського відання (комунальне комерційне підприємство) або на праві оперативного управління (комунальне некомерційне підприємство).

Статутний капітал комунального унітарного підприємства утворюється органом, до сфери управління якого воно належить. Розмір статутного капіталу комунального унітарного підприємства визначається відповідною місцевою радою.

Статутний капітал комунального унітарного підприємства підлягає сплаті до закінчення першого року з дня державної реєстрації такого підприємства.

Найменування комунального унітарного підприємства повинно містити слова «*комунальне підприємство*» та вказівку на орган місцевого самоврядування, до сфери управління якого входить дане підприємство.

Комунальне унітарне підприємство не несе відповідальності за зобов'язаннями власника та органу місцевого самоврядування, до сфери управління якого воно входить.

Органами управління комунального унітарного підприємства є: керівник підприємства, який призначається (обирається) органом, до сфери управління якого належить підприємство, або наглядовою радою цього підприємства (у разі її утворення) і є підзвітним органу, який його призначив (обрав); наглядова рада підприємства (у разі її утворення), яка в межах компетенції, визначеної статутом підприємства та законом, контролює і спрямовує діяльність керівника підприємства.

Наглядова рада комунального унітарного підприємства утворюється за рішенням органу, до сфери управління якого належить комунальне унітарне підприємство. Критерії, відповідно до яких утворення наглядової ради комунального унітарного підприємства є обов'язковим, а також порядок утворення, організації діяльності та ліквідації наглядової ради та її комітетів, порядок призначення членів наглядової ради затверджуються рішенням відповідної місцевої ради.

Річна фінансова звітність комунального унітарного підприємства може підлягати обов'язковій перевірці незалежним аудитором в порядку, передбаченому рішенням відповідної місцевої ради. Критерії відбору незалежного аудитора та критерії віднесення комунальних унітарних підприємств до таких, фінансова звітність яких підлягає обов'язковій перевірці незалежним аудитором, встановлюються рішенням відповідної місцевої ради.

Комунальне унітарне підприємство оприлюднює інформацію про свою діяльність, крім випадків, установлених законом, шляхом розміщення її на власній веб-сторінці

(веб-сайті) або на офіційному веб-сайті суб'єкта управління об'єктами комунальної власності, що здійснює функції з управління підприємством, у строки та в порядку, визначені рішенням відповідної місцевої ради. Доступ до таких веб-сторінок та веб-сайтів є цілодобовим і безоплатним.

Обов'язковому оприлюдненню підлягає така інформація: цілі діяльності комунального унітарного підприємства; квартальна, річна фінансова звітність комунального унітарного підприємства за останні три роки, включаючи (за наявності) видатки на виконання некомерційних цілей державної політики та джерела їх фінансування; аудиторські висновки щодо річної фінансової звітності комунального унітарного підприємства за останні три роки, якщо аудит проводився відповідно до вимоги закону або за рішенням наглядової ради комунального унітарного підприємства (у разі її утворення) або суб'єкта управління об'єктами комунальної власності, що здійснює функції з управління підприємством; статут комунального унітарного підприємства у чинній редакції, а також у редакціях, що діяли раніше; біографічна довідка (включаючи професійну характеристику) керівника комунального унітарного підприємства (з урахуванням вимог законодавства про захист персональних даних); біографічні довідки (включаючи професійні характеристики) членів наглядової ради (у разі її утворення) комунального унітарного підприємства (з урахуванням вимог законодавства про захист персональних даних), принципи їх добору, їхнє членство у наглядових радах інших суб'єктів господарювання, а також зазначається, хто із членів наглядової ради комунального унітарного підприємства є незалежним; річні звіти керівника та наглядової ради (у разі її утворення) комунального унітарного підприємства; структура, принципи формування і розмір винагороди керівника та членів наглядової ради комунального унітарного підприємства, включаючи компенсаційні пакети і додаткові блага, які вони отримують (або на отримання яких мають право) під час виконання посадових обов'язків, а також у зв'язку із звільненням; рішення суб'єкта управління об'єктами комунальної власності щодо комунального унітарного підприємства; опис істотних передбачуваних факторів ризику, що можуть вплинути на операції та результати діяльності комунального унітарного підприємства, та заходи щодо управління такими ризиками; відомості про договори, учасником яких є комунальне унітарне підприємство, інформація про які підлягає оприлюдненню відповідно до Закону України «Про відкритість використання публічних коштів»; інформація про операції та зобов'язання комунального унітарного підприємства з державним та/або місцевим бюджетом, державними та/або місцевими установами, підприємствами та організаціями, включаючи договірні зобов'язання комунального унітарного підприємства (фінансові та нефінансові), що виникають у результаті державно-приватного партнерства.

Комунальне унітарне підприємство оприлюднює річну фінансову звітність разом з аудиторським висновком щодо неї, якщо аудит проводився відповідно до вимоги закону або за рішенням наглядової ради комунального унітарного підприємства (у разі її утворення) або суб'єкта управління об'єктами комунальної власності, що здійснює функції з управління підприємством до 30 квітня року, що настає за звітним періодом.

Збитки, завдані комунальному унітарному підприємству внаслідок виконання рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, підлягають відшкодуванню зазначеними органами добровільно або за рішенням суду.

Особливості господарської діяльності комунальних унітарних підприємств визначаються відповідно до вимог, встановлених цим Кодексом щодо діяльності державних комерційних або казенних підприємств, а також інших вимог, передбачених законом.

Комунальне унітарне підприємство, його дочірні підприємства, а також підприємства, господарські товариства, у статутному капіталі яких 50 і більше відсотків належить комунальному підприємству, у разі здійснення ними закупівель та за умови, що вартість предмета закупівлі дорівнює або перевищує межі, визначені частиною першою статті 2 Закону України «Про публічні закупівлі», оприлюднюють на веб-порталі Уповноваженого органу, визначеного Законом України «Про публічні закупівлі», звіт про укладення договору про закупівлю товарів, робіт і послуг за кошти підприємств та інформацію про зміну його істотних умов не пізніше ніж через сім днів з дня укладення договору про закупівлю або внесення змін до нього. У звіті обов'язково зазначаються: найменування, кількість товару та місце його поставки, вид робіт і місце їх виконання або вид послуг і місце їх надання, інформація про технічні та якісні характеристики товарів, робіт і послуг, найменування і місцезнаходження постачальника, виконавця робіт і надавача послуг, з яким укладено договір, ціна за одиницю товару, робіт і послуг та сума, визначена в договорі, дата укладення договору, строк поставки товарів, виконання робіт і надання послуг тощо.

2. Закон України «Про місцеве самоврядування»¹²⁶ закріплює право комунальної власності як 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. Зазначається, що Матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. Від імені та в інтересах територіальних громад права суб'єкта комунальної власності здійснюють відповідні ради.

Також Закон врегулює Відносини органів місцевого самоврядування з підприємствами, установами та організаціями, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад та наділяє їх повноваженнями у сфері контролю за додержанням законодавства про працю та зайнятість населення.

Стаття 26 цього Закону визначає, що виключною компетенцією сільських, селищних, міських рад в сфері управління комунальною власністю, є наступні питання, які вирішуються на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради:

- встановлення для підприємств, установ та організацій, що належать до комунальної власності відповідних територіальних громад, розміру частки прибутку, яка підлягає зарахуванню до місцевого бюджету;

¹²⁶ Про місцеве самоврядування: Закон України від 21.05.1997 р. // Відомості Верховної Ради України. № 24. – 1997. – с. 170.

- прийняття рішень щодо відчуження відповідно до закону комунального майна; затвердження місцевих програм приватизації, а також переліку об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації; визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів права комунальної власності; вирішення питань про придбання в установленому законом порядку приватизованого майна, про включення до об'єктів комунальної власності майна, відчуженого у процесі приватизації, договір купівлі-продажу якого в установленому порядку розірвано або визнано недійсним, про надання у концесію об'єктів права комунальної власності, про створення, ліквідацію, реорганізацію та перепрофілювання підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідної територіальної громади. Реорганізація або ліквідація навчальних закладів комунальної форми власності здійснюється за рішенням місцевої ради;
- прийняття рішень про визначення критеріїв, відповідно до яких утворення наглядової ради є обов'язковим у комунальних унітарних підприємствах та у господарських товариствах, у статутному капіталі яких більше 50 відсотків акцій (часток) належать територіальній громаді; про затвердження порядку утворення наглядової ради, порядку призначення членів наглядової ради комунального унітарного підприємства; про визначення кола питань, що належать до виключної компетенції наглядової ради комунального унітарного підприємства; про встановлення вимог до незалежних членів наглядової ради комунальних унітарних підприємств і господарських товариств, у статутному капіталі яких більше 50 відсотків акцій (часток) належать територіальній громаді;
- визначення критеріїв відбору незалежного аудитора та критеріїв віднесення комунальних унітарних підприємств і господарських товариств, у статутному капіталі яких більше 50 відсотків акцій (часток) належать територіальній громаді, до таких, фінансова звітність яких (у тому числі консолідована) підлягає обов'язковій перевірці незалежним аудитором, та затвердження порядку такої перевірки і порядку залучення незалежного аудитора;
- прийняття рішень про передачу іншим органам окремих повноважень щодо управління майном, яке належить до комунальної власності відповідної територіальної громади, визначення меж цих повноважень та умов їх здійснення;
- створення у разі необхідності органів і служб для забезпечення здійснення з іншими суб'єктами комунальної власності спільних проектів або спільного фінансування (утримання) комунальних підприємств, установ та організацій, визначення повноважень цих органів (служб);
- вирішення відповідно до законодавства питань про створення підприємствами комунальної власності спільних підприємств, у тому числі з іноземними інвестиціями;
- надання згоди на передачу об'єктів з державної у комунальну власність та прийняття рішень про передачу об'єктів з комунальної у державну власність, а також щодо придбання об'єктів державної власності.

До відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать наступні повноваження щодо управління комунальною власністю:

1. власні (самоврядні) повноваження:

- управління в межах, визначених радою, майном, що належить до комунальної власності відповідних територіальних громад;
- встановлення порядку та здійснення контролю за використанням прибутків підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідних територіальних громад;
- заслуховування звітів про роботу керівників підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідних територіальних громад;
- підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо порядку та умов відчуження комунального майна, проектів 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;
- розгляд проектів планів підприємств і організацій, які належать до комунальної власності відповідних територіальних громад, внесення до них зауважень і пропозицій, здійснення контролю за їх виконанням;
- залучення на договірних засадах підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності до участі в комплексному соціально-економічному розвитку сіл, селищ, міст, координація цієї роботи на відповідній території;
- встановлення за узгодженим рішенням відповідних рад порядку використання коштів та іншого майна, що перебувають у спільній власності територіальних громад;
- залучення на договірних засадах коштів підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності, розташованих на відповідній території, та коштів населення, а також бюджетних коштів на будівництво, розширення, ремонт і утримання на пайових засадах об'єктів соціальної і виробничої інфраструктури та на заходи щодо охорони навколишнього природного середовища;
- управління об'єктами житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, транспорту і зв'язку, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг населенню;
- розподіл та надання відповідно до законодавства житла, що належить до комунальної власності;

- прийняття рішень про організацію громадських збирань, стоянок та майданчиків для паркування автомобільного транспорту, здійснення контролю за їх діяльністю відповідно до закону;
- забезпечення соціально-культурних закладів, які належать до комунальної власності відповідних територіальних громад, а також населення паливом, електроенергією, газом та іншими енергоносіями; вирішення питань водопостачання, відведення та очищення стічних вод; здійснення контролю за якістю питної води;
- організація благоустрою населених пунктів, залучення на договірних засадах з цією метою коштів, трудових і матеріально-технічних ресурсів підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності, а також населення;
- здійснення контролю за станом благоустрою населених пунктів, організації озеленення, охорони зелених насаджень і водойм, створення місць відпочинку громадян; прийняття рішень про розміщення, обладнання та функціонування майданчиків для паркування транспортних засобів та стоянок таксі на вулицях і дорогах населених пунктів, здійснення контролю за дотриманням визначених правилами паркування транспортних засобів вимог щодо розміщення, обладнання та функціонування майданчиків для паркування;
- встановлення зручного для населення режиму роботи підприємств комунального господарства, торгівлі та громадського харчування, побутового обслуговування, що належать до комунальної власності відповідних територіальних громад;
- затвердження маршрутів і графіків руху, правил користування міським пасажирським транспортом незалежно від форм власності, узгодження цих питань стосовно транзитного пасажирського транспорту у випадках, передбачених законодавством;
- прийняття рішення про впровадження автоматизованої системи обліку оплати проїзду в міському пасажирському транспорті незалежно від форм власності та визначення особи, уповноваженої здійснювати справляння плати за транспортні послуги в разі запровадження автоматизованої системи обліку оплати проїзду;
- встановлення порядку функціонування та вимог до автоматизованої системи обліку оплати проїзду в міському пасажирському транспорті незалежно від форм власності, а також видів, форм носіїв, порядку обігу та реєстрації проїзних документів;
- організація недискримінаційного доступу операторів та провайдерів телекомунікацій, уповноважених ними осіб до інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, енергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі комунальної власності на договірній основі з підприємствами, на балансі яких перебуває ця інфраструктура;

- виконання або делегування на конкурсній основі генеральній будівельній організації (підрядній організації) функцій замовника на будівництво, реконструкцію і ремонт житла, інших об'єктів соціальної та виробничої інфраструктури комунальної власності;
- залучення на договірних засадах підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності до участі в розвитку потужностей будівельної індустрії і промисловості будівельних матеріалів, у створенні, розвитку та реконструкції об'єктів інженерного забезпечення і транспортного обслуговування;
- управління закладами освіти, охорони здоров'я, культури, фізкультури і спорту, оздоровчими закладами, які належать територіальним громадам або передані їм, молодіжними підлітковими закладами за місцем проживання, організація їх матеріально-технічного та фінансового забезпечення;
- створення при загальноосвітніх навчальних закладах комунальної власності фонду загальнообов'язкового навчання за рахунок коштів місцевого бюджету, залучених з цієї метою на договірних засадах коштів підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності, а також коштів населення, інших джерел; контроль за використанням коштів цього фонду за призначенням;
- здійснення контролю за охороною праці, забезпеченням соціального захисту працівників підприємств, установ та організацій усіх форм власності, у тому числі зайнятих на роботах із шкідливими та небезпечними умовами праці, за якістю проведення атестації робочих місць щодо їх відповідності нормативно-правовим актам про охорону праці, за наданням працівникам відповідно до законодавства пільг та компенсацій за роботу в шкідливих умовах;
- сприяння зовнішньоекономічним зв'язкам підприємств, установ та організацій, розташованих на відповідній території, незалежно від форм власності.

2. делеговані повноваження:

- погодження в установленому порядку кандидатур для призначення на посаду керівників підприємств, установ та організацій, розташованих на відповідній території, які перебувають у державній власності.
- здійснення заходів щодо розширення та вдосконалення мережі підприємств житлово-комунального господарства, торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, розвитку транспорту і зв'язку; здійснення відповідно до законодавства контролю за належною експлуатацією та організацією обслуговування населення підприємствами житлово-комунального господарства, торгівлі та громадського харчування, побутового обслуговування, транспорту, зв'язку, за технічним станом, використанням та утриманням інших об'єктів нерухомого майна усіх форм власності, за належними, безпечними і здоровими умовами праці на цих підприємствах і об'єктах; прийняття рішень про скасування даного ними дозволу на експлуатацію об'єктів у разі порушення нормативно-правових актів з охорони праці, екологічних, санітарних правил, інших вимог законодавства;

- облік нежитлих приміщень на відповідній території незалежно від форм власності, внесення пропозицій їх власникам щодо використання таких приміщень для задоволення потреб територіальної громади;
- облік відповідно до закону об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності;
- здійснення контролю за дотриманням підприємствами комунальної власності вимог законодавства щодо забезпечення на договірній основі безперешкодного доступу операторів та провайдерів телекомунікацій, уповноважених ними осіб до інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, енергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі, що перебуває у них на балансі, а також за правильністю обрахування плати за доступ. Виконавчим органам сільських, селищних, міських рад забороняється делегування цих повноважень з контролю суб'єктам господарювання;

3. Цивільний кодекс України¹²⁷ врегульовує немайнові та майнові відносини (цивільні відносини), засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників. Зокрема в цьому кодексі визначається Право комунальної власності. Зокрема, у комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді. Управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

Також доцільно відмітити, що зазначеним кодексом врегульовуються питання права спільної власності (Глава 26), окремо визначено, що майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Суб'єктами права спільної сумісної власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, а також держава, територіальні громади, якщо інше не встановлено законом.

4. Земельний кодекс України¹²⁸ до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст відносить:

- розпорядження землями територіальних громад;
- передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;
- надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;

¹²⁷ Цивільний кодекс. Затверджений від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44 – ст. 356.

¹²⁸ Земельний кодекс України. Затверджений від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4 – ст. 27.

- викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
- організація землеустрою;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;
- обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу;
- встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;
- інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;
- внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;
- вирішення земельних спорів;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

До повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належать:

- надання відомостей з Державного земельного кадастру відповідно до закону;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону;

5. Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна»¹²⁹ регулює правові, економічні та організаційні основи приватизації державного і комунального майна та майна, що належить Автономній Республіці Крим.

6. Закон України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності»¹³⁰, визначає основні засади передачі об'єктів права державної власності у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах або у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, а також об'єктів права комунальної власності у державну власність безоплатно або шляхом обміну. Дія цього Закону поширюється на об'єкти права державної та комунальної власності, у тому числі передані в безоплатне користування самоврядним установам і організаціям або в оренду. Передача у державну або комунальну власність об'єктів права інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законом або рішеннями відповідних місцевих рад.

¹²⁹ Про приватизацію державного і комунального майна: Закон України від 18.01.2018 р. №2269-VIII // Голос України. – 2018. – № 44.

¹³⁰ Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності: Закон України від 16.07.1999 р. № 997-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 41 – ст. 372.

7. Закон України «Про концесії»¹³¹, визначає поняття та правові засади регулювання відносин концесії державного та комунального майна, а також умови і порядок її здійснення з метою підвищення ефективності використання державного і комунального майна і забезпечення потреб громадян України у товарах (роботах, послугах);

8. Закон України «Про оренду державного та комунального майна»¹³² покликаний забезпечити підвищення ефективності використання державного та комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам. Цей закон регулює:

- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності (далі – підприємства), їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності;
- майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності;

9. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»¹³³ визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів. Зокрема, визначає суб'єктами оціночної діяльності органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

Також Закон визначає, що Проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках:

- створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності;
- реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна);
- виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);

¹³¹ Про концесії: Закон України від 03.03.1998 р. № 147/98-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 34 – ст. 228.

¹³² Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10.04.1992р. № 2269/ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30 – ст. 416.

¹³³ Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-ІІІ // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47 – ст. 251.

- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника із складу такого товариства;
- приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;

10. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад»¹³⁴

Метою Закону є встановлення порядку об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст та надання державної підтримки об'єднаним територіальним громадам; створення правових умов та можливостей для:

- укрупнення шляхом добровільного об'єднання територіальних громад, що є важливим чинником посилення гарантій місцевого самоврядування, підвищення його ролі у вирішенні питань місцевого значення;
- формування дієздатних територіальних громад, головним завданням яких має стати поліпшення забезпечення потреб громадян, оперативне та якісне надання їм базових соціальних та адміністративних послуг, поліпшення умов сталого розвитку відповідних територій, більш ефективне використання бюджетних коштів та інших ресурсів;
- створення передумов для удосконалення системи органів місцевого самоврядування на відповідній територіальній основі.

Для досягнення мети Закону передбачає встановлення основних умов об'єднання територіальних громад, порядку його ініціювання, порядку утворення об'єднаної територіальної громади та порядку діяльності органів місцевого самоврядування в об'єднаній територіальній громаді до формування нових органів. Врегулюються питання правонаступництва, управління об'єктами комунальної власності, формування бюджету, форми державної підтримки, зокрема фінансової;

11. Закон України «Про лізинг». Цей Закон визначає поняття лізингу, а також загальні правові та економічні засади його здійснення.

Третій рівень нормативно-правового регулювання щодо управління комунальною власністю представлений підзаконними нормативно-правовими актами, котрі прийняті Кабінетом Міністрів України та іншими центральними органами виконавчої влади, місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Зокрема, Постанова Кабінету Міністрів України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» від 21.09.1998 р. № 1482 визначає порядок безоплатної передачі об'єктів права державної власності із сфери управління міністерств, інших

¹³⁴ Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. № 157 – VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/157-19>.

центральної та місцевих органів виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, Фонду державного майна, інших державних органів, які відповідно до законодавства здійснюють функції з управління державним майном, об'єднань підприємств, яким делеговано функції з управління майном підприємств і організацій, заснованих на державній власності (далі – органи, уповноважені управляти державним майном), Національної академії наук, галузевих академій наук, інших установ та організацій, яким державне майно передано у безоплатне користування (далі – самоврядні організації), до сфери управління інших органів, уповноважених управляти державним майном, або самоврядних організацій.

12. НАВЧАЛЬНІ ПРОГРАМИ З ПИТАНЬ УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ В УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ ТА РОЗВИТКУ ММС

12.1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ З ПИТАНЬ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЮ ТА КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ

Вступ

У результаті політичних та економічних змін в Україні проходять процеси становлення (і розвитку ринкових відносин в економіці. Початок цим процесам поклала широкомасштабна державна програма роздержавлення й приватизації державної власності.

Однак приватизація як процес передачі активів, що належать державі, у приватну власність не завершується із закінченням перехідного періоду. Виникнення майже в усіх галузях народного господарства приватних підприємств, фірм, компаній та акціонерних товариств призвело до зменшення державного сектора економіки.

Українська держава залишається крупним власником і розпорядником власності казенних та державних підприємств і установ, акціонерних товариств із державними корпоративними правами, холдингових компаній, нерухомості за кордоном.

Тому питання управління державною власністю потребує удосконалення. Як свідчить аналіз обліку й використання державної власності значна частина підприємств, бюджетних організацій та установ не мають документів на закріплені за ними будівлі й споруди, сотні тисяч квадратних метрів державних площ передані в оренду з суттєвими порушеннями законодавства. Багато державних підприємств збиткові, а в акціонерних товариствах із державною часткою низька ефективність функціонування інституту уповноважених осіб держави. Велика кількість виробничих площ та устаткування використовуються неефективно або зовсім не задіяні у виробничі процеси.

Все це в кінцевому результаті відображається на зниженні рівня виробництва, недонадходженні коштів до бюджету, викликає соціальні непорозуміння.

Тому вдосконалення управління державною власністю й підвищення ефективності його функціонування є важливою й актуальною державною проблемою.

Як свідчить аналіз зарубіжного та вітчизняного досвіду управління власністю, його ефективність визначається не лише рівнем прийнятих організаційно-правових і економічних заходів, але удосконаленням усієї системи управління, яка включає управління процесами трансформації державної власності, визначення її обсягів, управління функціонуванням державними підприємствами та частками в статутних капіталах господарських товариств.

Найбільш актуальними завданнями в практичному управлінні державною власністю нині можна вважати уточнення її структури й складу, організацію мети, завдань і принципів її функціонування та управління, які, в свою чергу, вимагають пошуку й обґрунтування методичних підходів до розв'язання конкретних економічних завдань.

На основі аналізу відомих вітчизняних і зарубіжних досліджень, проаналізовано стан управління державною власністю в Україні та проблеми, пов'язані з цим. У логічній послідовності розкрито економічний зміст власності, її місце та роль в трансформаційних процесах, розглянуто структуру, класифікацію й обсяги державної власності та органи її управління. Здійснено аналіз зарубіжної практики реформування державної власності й основних принципів та моделей управління нею.

Чимало уваги приділено проблемам, пов'язаним із трансформацією та способами використання державної власності, управлінням державними корпоративними правами, розглянуто шляхи вдосконалення системи управління державною власністю

1. Структура та загальна характеристика навчальної дисципліни

Згідно КМСОНП дисципліна «Управління державною і комунальною власністю» включає один заліковий кредит, який складається із п'яти залікових модулів.

Модуль 1 – аудиторій робота (проведення лекцій, практичних, консультацій та контрольних заходів);

Модуль 2 – індивідуальна робота (виконання індивідуального науково-дослідницького завдання та робота в лабораторіях у поза навчальний час);

Модуль 3 – самостійна робота (робота в інформаційних мережах, опрацювання методичної літератури та складання алгоритмів розрахунків);

Модуль 4 – контрольна робота;

Модуль 5 – письмовий іспит.

З метою систематизації знань студентів та здійснення об'єктивного оцінювання їх в структурі дисципліни виділено два основні змістовні модулі, кожен з яких включає відповідний блок тем, які забезпечують отримання певного комплексу знань та практичних навичок для студентів, які навчаються за освітньою програмою підготовки магістрів з напрямку «Специфічна категорія» за спеціальністю «Адміністративний менеджмент».

Зокрема, до змістовних модулів з дисципліни «Управління державною і комунальною власністю» входять наступні теми:

Змістовий модуль 1.

Принципи і методи управління державною і комунального власністю

Тема 1: Економічний зміст відносин власності

Тема 2: Державний сектор – необхідний елемент ринкової економіки

Тема 3: Об'єкти власності державного сектору, що не підлягають відчуженню

Тема 4: Органи управління державною власністю

Тема 5: Економічні методи управління державною власністю

Тема 6: Управління трансформацією форм власності в Україні

Тема 7: Приватизація: цілі, способи, методи, суб'єкти і об'єкти

Тема 8: Оренда як спосіб управління державною власністю

Тема 9: Застава державного майна

Змістовий модуль 2.

Процедура роздержавлення і приватизації державної і комунальної власності

Тема 10: Управління конфліктами в процесі трансформації власності

Тема 11: Державна власність на фінансових ринках

Тема 12: Особливості трансформації форм власності в агропромисловому комплексі

Тема 13: Аспекти оцінки вартості об'єктів приватизації та оренди

Тема 14: Механізми банкрутства і ліквідації підприємств

Тема 15: Реструктуризація – дієвий механізм удосконалення форм господарювання

Тема 16: Санація державних підприємств – механізм стабілізації економіки

Підсумкове оцінювання за кожним змістовним модулем здійснюється шляхом тестування. Критерії такого оцінювання подаються у розділі 7.

Попередні умови. Вивчення дисципліни «Управління державною і комунальною власністю» передбачає наявність системних ґрунтовних знань із суміжних дисциплін (економічної теорії, національної економіки, макроекономіки, економіки підприємств і т.д.), здійснення цілеспрямованої роботи над вивченням спеціальної науково-монографічної та нормативно-методичної літератури, активної роботи на лекціях та практичних заняттях, самостійної роботи та виконання індивідуальних завдань.

За системою ЕСТЗ (Європейської кредитно-трансфертної та акумулюючої системи) дисципліна «Управління державною і комунальною власністю» включає 2 кредити. Загальний опис дисципліни та тематичний план її вивчення подано в наступних таблицях.

Дисципліна – Управління держав- ною і комунальною власністю	Напрямок, спеціальність, освітньо- кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни
Кількість кредитів ECTS – 1.5	Напрямок підготовки Специфічна категорія	Вибіркова дисципліна
Кількість залікових модулів – 4	Спеціальність 8.000007 «Адміністративний менеджмент»	Рік підготовки – 2 Семестр – 3 (4-5)
Кількість змістових модулів – 2	Освітньо-кваліфікаційний рівень – Магістр	
Загальна кількість годин – 108		Лекції – 24 год. Практичні заняття – 12 год. Самостійна робота – 67 год. Індивідуальна робота (ІНДЗ) – 5 год.
		Вид підсумкового контролю – екзамен

Тематичний план вивчення дисципліни
«Управління державною і комунальною власністю»

<i>по денній формі навчання</i>	Кількість годин			
	Лекції	Практичні заняття	Самостійна робота	Індивідуальна робота
Змістовий модуль 1. Принципи і методи управління державною і комунальною власністю				
Тема 1: «Економічний зміст відносин власності»	2	1	5	0.5
Тема 2: «Державний сектор – необхідний елемент ринкової економіки»	2	1	8	0.5
Тема 3: «Методи управління державною власністю»	2	1	6	0.25
Тема 6: «Управління трансформацією форм і відносин власності в Україні»	2	2	5	0.5

<i>по денній формі навчання</i>	Кількість годин			
	Лекції	Практичні заняття	Самостійна робота	Індивідуальна робота
Змістовий модуль 2. Процедура роздержавлення і приватизації державної і комунальної власності				
Тема 10: «Управління конфліктами в процесі трансформації власності»	2	1	5	0.5
Тема 11: «Державна власність на фінансових ринках»	2	1	5	0.5
Тема 12: «Особливості змін форм власності в аграрному секторі економіки України»	3	1	8	0.5
Тема 13: «Методика визначення оцінки вартості державного майна, що підлягає приватизації»	2	1	6	0.5
Тема 14: «Механізми банкрутства і ліквідації підприємства»	2	1	5	0.25
Тема 15: «Реструктуризація – дієвий механізм удосконалення Форм господарювання»	3	1	8	0.5
Тема 16: «Санація державних підприємств як механізм стабілізації економіки»	2	1	6	0.5
РАЗОМ	24	12	67	5

<i>по заочній формі навчання</i>	Кількість годин			
	Лекції	Практичні заняття	Самостійна робота	Індивідуальна робота
Змістовий модуль 1. Принципи і методи управління державною і комунальною власністю				
Тема 1: «Економічний зміст відносин власності»	1	1	8	
Тема 2: «Державний сектор – необхідний елемент ринкової економіки»	1		10	
Тема 3: «Методи управління державною власністю»	1	1	8	
Тема 6: «Управління трансформацією форм і відносин власності в Україні»	1		8	

<i>по заочній формі навчання</i>	Кількість годин			
	Лекції	Практичні заняття	Самостійна робота	Індивідуальна робота
Змістовий модуль 2. Процедура роздержавлення і приватизації державної і комунальної власності				
Тема 10: «Управління конфліктами в процесі трансформації власності»	1		8	
Тема 11 : «Державна власність на фінансових ринках»	1		8	
Тема 12: «Особливості змін форм власності в аграрному секторі економіки України»	1	1	8	
Тема 13 : «Методика визначення оцінки вартості державного майна, що підлягає приватизації»	1		8	
Тема 14: «Механізми банкрутства і ліквідації підприємства»	1		8	
Тема 15: «Реструктуризація – дієвий механізм удосконалення форм господарювання»	2		10	
Тема 16: «Санація державних підприємств як механізм стабілізації економіки»	1	1	8	
РАЗОМ	12	4	92	

Програмне забезпечення вивчення дисципліни

Змістовий модуль 1.

Принципи і методи управління державною і комунальною власністю

Тема 1: «Економічний зміст відносин власності»

Власність як економічна категорія. Поняття, форми та зміст власності. Відносини «суб'єкт-об'єкт» власності. Державна, комунальна, приватна, колективна, змішана власність. Специфіка державної і комунальної власності, єдність і різноманітність форм власності. Організаційно-правові і економічні основи управління державною власністю.

Тема 2: «Державний сектор – необхідний елемент ринкової економіки»

Роль, границі і тенденції розвитку державного сектору в перехідній економіці. Державна економічна політика і державне регулювання економіки. «Правила гри державного сектору». Проблеми економічної ефективності державного сектору. Об'єкти власності державного сектору, що не підлягають трансформації. Відносини

державної власності на надра. Право державної власності на землю. Види і форми земельної власності. Земля як об'єкт нерухомості. Земельний кадастр. Водні ресурси і відносини з приводу власності на водні об'єкти. Лісовий фонд і відносини з приводу лісових ресурсів. Інші види об'єктів права державної власності.

Тема 3: «Методи управління державною власністю»

Планування: засоби, етапи, методи, види. Державне, економічне програмування, стратегічне планування. Податкова політика. Органи управління державною власністю. Основні функції і структура органів управління державною власністю на рівні центральних органів. Місце Фонду державного майна в існуючій системі управління. Функції органів управління державною і комунальною власністю на рівні регіонів. Концепція розподілу між центральними і місцевими органами виконавчої влади повноважень з управління об'єктами державної власності.

Тема 4: «Управління трансформацією форм і відносин власності в Україні»

Концепції монополізації, роздержавлення і приватизації власності в Україні. Приватизація як основний напрям змін форм власності (комерціалізація і корпоратизація). Особливості поділу майна на державну і комунальну власність. Галузеві аспекти приватизації державного майна. Приватизація – цілі, способи, суб'єкти і об'єкта. Поняття і мета приватизації. Підходи (принципи), способи, правила, форми і пріоритети приватизації в Україні. Особливості малої і великої форм приватизації в Україні. Державні програми приватизації і механізми їх реалізації. Приватизація – компонент системи економічної трансформації суспільства. Оренда, як спосіб ефективного використання майна. Лізинг – сучасна форма оренди державного майна. Застава державного майна. Іпотека – практика застави рухомого і нерухомого майна. Заставні аукціони.

Змістовий модуль 2.

Процедура роздержавлення і приватизації державної і комунальної власності

Тема 5: «Управління конфліктами в процесі трансформації власності»

Умови і наслідки різних підходів при реалізації корпоративних інтересів, обумовлених зміною форм власності. Моделі вирішення конфліктів, стадії розвитку конфлікту. Основна форма взаємодії конфліктуючих сторін. Узгодження інтересів.

Тема 6: «Державна власність на фінансових ринках»

Концепція розвитку ринку цінних паперів (фондового ринку). Функціональна роль держави на фондовому ринку. Механізм і форми реалізації акціонерної власності. Акціонерні товариства – основа сучасної економіки. Управління державними пакетами акцій.

Тема 7: «Особливості змін форм власності в аграрному секторі економіки України»

Обґрунтування особливостей механізму приватизації майна в АПК. Нормативне забезпечення майна в АПК. Особливості механізму реформування земельній відносин у процесі приватизації майна державних с/г підприємств.

Тема 8: «Методика оцінки вартості державного і комунального майна»

Методичні підходи до оцінки об'єктів приватизації державного майна та передачі в оренду. Незалежна оцінка. Особливості визначення вартості індивідуального визначеного майна та цілісного майнового комплексу.

Тема 9: «Механізми банкрутства і ліквідації підприємства»

Причини і ознаки банкрутства. Організаційно-економічний механізм визначення платоспроможності підприємства і визнання його банкрутом. Попередження банкрутства. Правове регулювання банкрутства і практика застосування. Ліквідація підприємства.

Тема 10: «Реструктуризація – дієвий механізм удосконалення форм господарювання»

Стратегія реструктуризації. Реструктуризація підприємств: цілі, зміст, результат. Роль реструктуризації у процесі приватизації державних підприємств. Реструктуризація: сучасні шляхи вирішення.

Тема 11: «Санація державних підприємств як механізм стабілізації економіки»

Характеристика кризи підприємства. Концепція і організація санації підприємства. Специфіка функцій окремих підрозділів під час кризи підприємства. Санація та зміна структури підприємства. Санація підприємств в процесі банкрутства.

Попередні умови. Вивчення дисципліни «Управління державною і комунальною власністю» передбачає наявність систематичних та ґрунтовних знань із суміжних дисциплін, здійснення цілеспрямованої роботи над вивченням спеціальної науково-монографічної та нормативно-методичної літератури, активної роботи на лекціях та практичних заняттях, самостійної роботи та виконання індивідуальних завдань.

**Методичні рекомендації
до проведення практичних занять з дисципліни**

Метою проведення практичних занять є вироблення умінь та навичок здійснення оцінки комплексу проблем реалізації розвитку управління державною власністю для формування оптимального набору важелів спеціального економічного інструментарію створення ефективного управління власністю.

В результаті проведення практичних занять слухачі магістратури повинні:

- *знати:* теоретичні основи створення умов для ефективного управління державною і комунальною власністю;
- *вміти:* застосовувати методичні підходи до оцінки ефективності управління державною і комунальною власністю.

Тематика практичних занять

№ з/п	Зміст модулів та практичних завдань	Кількість годин	
		Денна форма	Заочна форма
1	ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 1 Тема 1. Економічний зміст відносин власності Обговорення питань теми. Програмований контроль. Розв'язування практичних завдань та управлінських ситуацій.	2	1
2	ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 2 Тема 2. Державний сектор – необхідний елемент ринкової економіки Обговорення питань теми. Програмований контроль. Розв'язування практичних завдань та управлінських ситуацій.	2	
3	ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 3 Тема 3. Методи управління державною власністю Обговорення питань теми. Програмований контроль. Розв'язування практичних завдань та управлінських ситуацій.	2	1
4	ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 4 Тема 4. Управління трансформацією форм і відносин власності в Україні та конфліктами в процесі трансформації власності Обговорення питань теми. Програмований контроль. Розв'язування практичних завдань та управлінських ситуацій.	2	1
5	ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 5 Тема 5. Методика вивчення оцінки вартості державного майна, що підлягає приватизації Обговорення питань теми. Програмований контроль. Розв'язування практичних завдань та управлінських ситуацій.	2	1
6	ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 6 Тема 6. Санація державних підприємств як механізм стабілізації економіки Обговорення питань теми. Програмований контроль. Розв'язування практичних завдань та управлінських ситуацій.	2	
	ВСЬОГО	12	4

12.2. ПРОГРАМА ТЕМАТИЧНОГО КОРОТКОСТРОКОВОГО СЕМІНАРУ «АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ УПРАВЛІННЯ СПІЛЬНОЮ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД»

Пояснювальна записка

Актуальність тематичного короткострокового семінару:

Сучасна кадрова політика України спрямована на вирішення питань комплектування органів місцевого самоврядування висококваліфікованими, професійно компетентними кадрами, спроможними визначити стратегію модернізації українського суспільства, забезпечити глобальні трансформаційні перетворення та розвиток незалежної демократичної держави.

В умовах реалізації сучасної державної політики роль посадових осіб місцевого самоврядування значно зростає, оскільки специфіка та особливості їх діяльності передбачають наявність професійно значущих для роботи знань, умінь і навичок.

Ефективність роботи органів місцевого самоврядування залежить від рівня професійної компетентності посадових осіб. Тому навчання є першочерговим завданням, без розв'язання якого неможливо зробити реальним входження України у спільноту провідних європейських держав.

Категорія слухачів: сільські, селищні голови, голови об'єднаних територіальних громад, посадові особи органів місцевого самоврядування.

Мета навчання:

- надати теоретичні та практичні знання щодо управління майном спільної власності територіальних громад та повноважень органів місцевого самоврядування у цій сфері;
- сформувати у слухачів чітке уявлення про шляхи і методи забезпечення ефективної роботи на займаній посаді на основі застосування інноваційних підходів;
- привести фахову підготовку у відповідність до сучасних вимог професійної кваліфікації посадових осіб місцевого самоврядування, підняти рівень базових знань та вмінь;
- надати рекомендації щодо реалізації отриманих знань та досвіду у практичній роботі;
- сформувати у слухачів чітке уявлення про шляхи і методи забезпечення ефективної роботи на займаній посаді на основі застосування інноваційних підходів.

За результатами навчання слухачі мають:

1. здійснювати аналіз та використання нормативно-правової бази при управлінні комунальною власністю;
2. регулювати суспільні відносини, що складаються при управлінні комунальною власністю;

3. засвоїти організаційно-правові засади діяльності місцевого самоврядування, методи ефективної організації своєї роботи;
4. поглибити знання щодо поняття комунальної власності; системи нормативно-правових актів, що регулюють право комунальної власності; особливостей управління спільною власністю територіальних громад.

Навчально-тематичний план

№ п/п	Тема	Кількість годин		
		всього	Очна форма навчання	
			ауд.	сам.
1.	Особливості розвитку і реформування житлово-комунального господарства в сучасних умовах.	4	2	2
2.	Повноваження виконавчих органів сільських, селищних рад щодо управління комунальною власністю. Передача майна.	3	2	1
3.	Особливості управління дорожньо-транспортною інфраструктурою в перехідний період.	3	2	1
	Всього	10	6	4

№ з/п	Тема заняття	К-сть годин	Форма заняття
1.	Повноваження виконавчих органів сільських, селищних рад щодо управління комунальною власністю. Передача майна.	2	Тематична зустріч
2.	Особливості розвитку і реформування житлово-комунального господарства в сучасних умовах.	2	Тематична зустріч
3.	Особливості управління дорожньо-транспортною інфраструктурою в перехідний період.	2	Тематична зустріч
	Всього	6	

Зміст навчального матеріалу

Децентралізація влади та посилення місцевого самоврядування. Сучасний стан ЖКГ – короткий аналіз. Шляхи реформування ЖКГ. Реформування і розвиток комунальної енергетики. Забезпечення утримання житлового фонду багатоквартирних будинків в населених пунктах (Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку») Розвиток водопровідно-каналізаційного господарства, забезпечення населення в достатній кількості якісною питною водою.

Поводження з твердими побутовими відходами. Енергоефективність в житлово-комунальному господарстві. Припинення права комунального майна. Порядок та умови приватизації об'єктів спільної (комунальної) власності територіальних громад. Проведення інвентаризації майна, яке не увійшло до статутних капіталів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі.

Рекомендована література

1. Конституція України від 28.06.1996 р.
2. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні».
3. Закон України «Про службу в органах місцевого самоврядування», Відомості Верховної Ради (ВВР), 2001, № 33.
4. Закон України «Про Державний реєстр виборців» від 22.02.2007 р. № 698-V.
5. Боклаг В.А. Державне регулювання земельних відносин в Україні/Боклаг В.А. // Теорія та практика державного управління: зб. наук. пр./голов. ред. В.В. Говоруха. – Х., 2008. – Вип. 1 (20). – С. 354-360.
6. Державне регулювання земельних відносин у місті // Управління розвитком міста: навч. посіб./за ред. В.М. Вакуленка, М.К. Орлатого. – К., 2006. – Розд. 4. – С. 185-225.
7. Європейські орієнтири адміністративного реформування в Україні: Монографія/ За заг. ред. В.Д. Бакуменка, В.М.Князева. – К.: НАДУ, 2005. – 171 с.
8. Інструменти регіонального розвитку в Україні: навч. посіб./О.В.Берданова та ін., за ред. В.М. Вакуленка, О.В.Берданової. – К.: НАДУ, 2013. – 286 с.
9. Кращі практики муніципального розвитку на прикладі переможців всеукраїнського конкурсу проектів та програм розвитку місцевого самоврядування 2011 року. – К., 2012.
10. Мельник А.Ф. Управління розвитком муніципальних утворень: теорія, методологія, практика. / [А.Ф. Мельник, Г.Л. Монастирський] – Тернопіль: Економічна думка. – 2007.
11. Спільнота практиків: інновації в місцевому самоврядуванні: навч. посібник/За заг. ред. О. Рафальського, С. Малікова. – К.: Державний фонд сприяння місцевому самоврядуванню в Україні; К.: Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні» DESPRO, 2012. – 152 с.

13. СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Батанов О. Територіальна громада – первинний суб’єкт муніципальної влади в Україні: поняття та ознаки / О.Батанов // Вісник Центральної Виборчої комісії. – 2008. – № 2. – с. 51.
2. Бобровська О.Ю. Теоретико-методологічні засади запровадження корпоративних відносин в управління розвитком муніципальних утворень: дис. д-ра держ. упр.: спец. 25.00.04 «Міське самоврядування» / О.Ю.Бобровська. – Дніпропетр.: ДРІДУ НАДУ, 2008. – 436 с.
3. Веклич В.О. Теоретичні основи правового регулювання інвестиційної діяльності в харчовій промисловості / В.О. Веклич // Інтелект ХХІ. – 2015. – № 1. – с. 63-69.
4. Волинець Т.В. Підстави набуття права комунальної власності територіальними громадами / Т.В. Волинець // Європейські перспективи – № 2, 2016 – с. 99-104.
5. Гайворонський В.М. Аграрне право України: Навчальний посібник / В.М. Гайворонський, В.П. Жушман. – Х.: Право, 2003. – 237 с.
6. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), – 2003 р. – № 18, № 19–20, № 21–22. – с. 144.
7. Господарський Кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
8. Гош О. Політична економія / О. Гош // Преса України. – 1999. – 319 с.
9. Дробот І., Рачинський А. Формування відносин з управління комунальною власністю в Україні: організаційно-правовий аспект [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/putp/2011-4/doc/4/06.pdf>.
10. Європейська Хартія місцевого самоврядування // Юридична енциклопедія: [в 6-ти т.] / ред. кол. Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. – К.: Українська енциклопедія, 1998. – ISBN 966-749-200-1.
11. Закон України «Про місцеві державні адміністрації» // сайт ВР України // [Електронне видання]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/586-14>.
12. Закон України Про житлово-комунальні послуги // Сайт ВР України // [Електронне видання]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.
13. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р. № 2269-ХІІ.
14. Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна від 18.01.2018 р. 2269-VIII // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 12.
15. Земельний кодекс України Верховна Рада України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III зі змінами станом на 07.03.2018 р.[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

16. Конспект лекцій «Муніципальне право України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://mobile.pidruchniki.com/12920522/pravo/teritorialna_gromada_osnova_mistsevogo_samovryaduvannya_ukrayini.
17. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28.06.1996 р. (зі змінами) // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
18. Конституція України Верховна Рада України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР тлумачення станом на 15.03.2016 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
19. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – с. 141.
20. Кравчук О.О. Корпоративні права держави й територіальних громад, державні і комунальні підприємства як об'єкти управління державною та комунальною власністю / О.О. Кравчук // Держава і право. – 2010. – № 49. – С. 206-212.
21. Муніципальний менеджмент [Текст]: навч. посіб. / А.Ф. Мельник, Г.Л. Монастирський, О.П. Дудкіна; за ред. д.е.н. проф. А.Ф. Мельник. – Тернопіль: Економічна думка, 2005. – 416 с.
22. Основи економічної теорії. Кн. 1 // За ред. Ю. Ніколаєнка. – К.: Либідь, 1998. – 271 с.
23. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 р. № 60 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/ua>.
24. Положій В.М., Чижев Л.П. Власність: економічний аспект / В.М. Положій, Л.П. Чижев // Суми: Мрія – ЛТД, 1998. – 79 с.
25. Про благоустрій населених пунктів Верховна Рада України; Закон від 06.09.2005 р. № 2807-IV зі змінами станом на 10.06.2017 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2807-15>.
26. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо управління об'єктами державної та комунальної власності: Закон України № 1405-VIII від 02.06.2016 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ukrainepravo.com/law-making/bill_enacted_into_law/zakon-ukra-ni-pro-vnesennya-zm-n-do-deyakikh-zakonodavchikh-akt-v-ukra-ni-shchodo-upravl-nnya-ob-hta/.
27. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. № 157 – VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/157-19>.
28. Про добровільне об'єднання територіальних громад Верховна Рада України; Закон від 05.02.2015 р. № 157-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/157-19>.

29. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. № 157-VIII (редакція від 01.01.2018 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/157-VIII>.
30. Про запобігання корупції Верховна Рада України; Закон від 14.10.2014 р. № 1700-18 зі змінами станом на 03.08.2017 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1700-18>.
31. Про затвердження положення про інвентаризацію активів та зобов'язань: Наказ Міністерства фінансів України від 02.09.2014 р. № 879 (редакція від 18.11.2016 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1365-14>.
32. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР // ВВРУ. – 1997. – № 24. – с. 170.
33. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. №280/97-ВР (редакція від 24.02.2018 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.
34. Про місцеве самоврядування Верховна Рада України; Закон від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР зі змінами станом на 24.02.2018 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>.
35. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності: Закон України від 3 березня 1998 р. № 147/98-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 34. – с. 228.
36. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності Верховна Рада України; Закон від 03.03.1998 р. № 147/98-ВР зі змінами станом на 04.04.2016 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/147/98-%P0%B2%P1%80>.
37. Про право комунальної власності та управління об'єктами права комунальної власності, об'єктами спільної власності територіальних громад: проект Закону України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=1306&skl=6.
38. Про публічні закупівлі: Закон України від 25.12.2015 р. № 922-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2016. – № 9. – с. 89.
39. Про управління об'єктами державної власності: Закон України від від 21.09.2006 р. № 185-V // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, № 46, ст. 456. Режим доступу: <https://zakon.help/law/185-V/>.
40. Регіональний розвиток житлово-комунального господарства України / Т. Строкань // Черкаський державний технологічний університет. – Черкаси, 2004. – с. 31.
41. Роз'яснення Міністерства юстиції України щодо управління майном спільної власності територіальних громад // [Електронне видання]. – Режим доступу: <http://rozvytok.in.ua/law/roz-yasnennya/751->.

42. Роз'яснення Міністерства юстиції України щодо управління майном спільної власності територіальних громад [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rozvytok.in.ua/law/roz-yasnennya/751->.
43. Сайт Тернопільської ОДА. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.oda.te.gov.ua/main/ua/news/detail/151376.htm>.
44. Територіальна громада як базова ланка адміністративно-територіального устрою України: проблеми та перспективи реформування. К.: НІСД, 2016. – 61 с.
45. Територіальна громада: знаннєвість, дієвість: [монографія] / Ю.О. Куц, В.М. Сінченко, В.В. Мамонова, С.В. Газарян / за заг. ред. Ю.О. Куца. – Х.: Віровець А.П. «Апостроф», 2011. – 340 с.
46. Тимошук А.П. Власність територіальних громад як основа їх економічної самостійності / А.П.Тимошук // Європейські перспективи № 8, 2014. – с. 37-42.
47. Токарчук А. Актуальні питання власності у місцевому самоврядуванні / Александр Токарчук // [Електронне видання]. – Режим доступу: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/apdyo_2013_4_55.pdf
48. Толуб'як В. Підвищення ефективності підприємств комунальної власності у завданнях наповнення бюджетів місцевого самоврядування / В. Толуб'як // Вісник НАДУ. – 2004. – № 1. – с. 257–264.
49. Труш І.В. Господарська компетенція комунального підприємства / І.В. Труш // Часопис Академії адвокатури України. – 2011. – № 4. – с. 1-6.
50. Труш І.В. Правовий режим майна комунального унітарного підприємства / І.В. Труш // Економіка та право. – 2012. – № 2. – с. 173-178.
51. Усе для об'єднаних територіальних громад: найбільш часто вживані запитання і відповіді. – Київ, 2016. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://despro.org.ua/upload/medialibrary/OTG_Frequently%20asked%20questions%20\(1\).pdf](http://despro.org.ua/upload/medialibrary/OTG_Frequently%20asked%20questions%20(1).pdf).
52. Устименко В.А., Зельдіна О.В. Теоретико-правові питання управління корпоративними правами територіальних громад / В.А. Устименко, О.В. Зельдіна // Економіка та право. – 2016. – № 1 (43). – с. 121-126.
53. Цивільний кодекс України Верховна Рада України; Кодекс України, Закон, Кодекс від 16.01.2003 р. № 435-IV зі змінами станом на 07.03.2018 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
54. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), – 2003. – № 40-44. – ст. 356.
55. Чубарева Ю.О. Місце права господарського відання й оперативного управління у системі речових прав [Електронний ресурс] Режим доступу: www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?.

56. Шкільняк, М.М. Трансформація відносин власності в перехідній економіці України (на прикладі промисловості) [Текст]: Монографія / М.М. Шкільняк, С. Ларіна. – К.: Академія, 2002. – 216 с.
57. Шкільняк, М.М. Управління державною власністю: теоретична концептуалізація та практичні аспекти [Текст]: монографія / М.М. Шкільняк. – Тернопіль: Синтез-Поліграф, 2004. – 317 с.
58. Щербина В.С. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування як учасники відносин у сфері господарювання / В.С. Щербина // Вісник господарського судочинства. – 2008. – № 1. – с. 111-117.
59. Щербина В.С. Суб'єкти господарського права: монографія / В.С. Щербина. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 264 с.

14. ДОДАТКИ. ПЕРЕЛІК ЗРАЗКІВ ПРОЕКТІВ ОКРЕМИХ ДОКУМЕНТІВ ЩОДО УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

ДОДАТОК 1

Розпорядження про проведення інвентаризації активів та зобов'язань установи, що припиняється:

Розпорядження

від _____ № _____

Про проведення інвентаризації активів та зобов'язань _____ (сільської, селищної, міської)¹ ради у зв'язку з її припиненням

З метою забезпечення повноти та достовірності даних бухгалтерського обліку, а також перевірки фактичної наявності активів та стану розрахунків (сільської, селищної, міської)¹ ради, відповідно до Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 05.02.2015 р. № 157-VIII, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV, Порядку подання фінансової звітності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2000 р. № 419, та керуючись п. 7 розд. I Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженою наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 р. № 879, **наказую:**

1. Провести повну інвентаризацію основних засобів, нематеріальних активів, запасів, грошових коштів і документів та розрахунків з перевіркою їх фактичної наявності та документального підтвердження станом на «__» _____ 20__ р.
2. Організацію інвентаризації та контроль за її проведенням покласти комісії з реорганізації (сільської, селищної, міської)¹ ради, утворену рішенням _____ (сільської, селищної, міської)¹ ради від «__» _____ 20__ р. № ____.
3. Проведення інвентаризації здійснити силами зазначеної комісії з реорганізації (сільської, селищної, міської)¹ ради.
4. Інвентаризацію провести у присутності матеріально відповідальних осіб:

_____;	_____;
(посада, П.І.П.)	(посада, П.І.П.)
_____;	_____;
(посада, П.І.П.)	(посада, П.І.П.)
_____;	_____;
(посада, П.І.П.)	(посада, П.І.П.)

5. Інвентаризацію окремих об'єктів провести в такі терміни:

5.1. Товарно-матеріальних цінностей на складах, у незавершеному виробництві та готовій продукції, а також відвантажених і тих, що перебувають у дорозі, – _____ 20__ р.;

5.2. Грошових коштів у касі, цінних паперів, бланків суворої звітності – _____ 20__ р.;

5.3. Основних засобів, незавершених ремонтів основних засобів, нематеріальних активів, фінансових вкладень – _____ 20__ р.;

5.4. Розрахунків із органами Державної фіскальної служби, органами Державної казначейської служби, постачальниками, працівниками установи, підзвітними особами, та іншими дебіторами і кредиторами – _____ 20__ р.

6. Комісії з реорганізації у п'ятиденний термін після закінчення інвентаризації передати матеріали інвентаризації на затвердження (сільському, селищному, міському)¹ голові.

7. Контроль за виконанням наказу залишаю за собою.

(Сільський, селищний, міський)¹ голова _____

(підпис) (П.І.П.)

З наказом ознайомлені²:

_____; _____;
(посада, П.І.П.) (посада, П.І.П.)

_____; _____;
(посада, П.І.П.) (посада, П.І.П.)

_____; _____;
(посада, П.І.П.) (посада, П.І.П.)

¹ Серед виділеного обрати необхідний варіант.

² З наказом повинні бути ознайомлені члени комісії з реорганізації, які будуть проводити інвентаризацію.

ДОДАТОК 2

УКРАЇНА

_____ територіальна громада
 _____ РАЙОНУ
 _____ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

(_____ сесія _____ скликання)
 від _____ року № _____

Про затвердження реєстру майна комунальної власності
 _____ об'єднаної територіальної громади

Відповідно до пункту 9, 10 статті 30 та частини 1 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»:

1. Затвердити реєстр майна комунальної власності _____ об'єднаної територіальної громади (додатки 1, 2).
2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на _____.

Голова _____

Додаток до рішення _____ сесії
 від «__» _____ 20__ р. № _____

Перелік балансоутримувачів

№	Балансоутримувачі	Кількість позицій

Секретар _____

ДОДАТОК 3

РЕСТР

**будівель, споруд, мереж та інших нерухомих об'єктів,
які перебувають у комунальній власності**

_____ об'єднаної територіальної громади

состоянием на «__» _____ 20__ г.

[illegible]

ДОДАТОК 4

АКТ приймання-передачі

Комісія, створена відповідно до _____

(назва документа, на підставі якого створена комісія)

у складі _____

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

« ____ » _____ 20 ____ року провела обстеження об'єкта передачі за адресою:

який належить _____,

(найменування підприємства, установи та організації, що передає)

і передається _____

(найменування підприємства, установи та організації, що приймає)

Комісія встановила:

1. До складу об'єкта передачі входять: _____

(перелік облікових одиниць згідно з балансом)

2. Загальні відомості:

рік введення в експлуатацію	_____
група капітальності	_____
будівельний об'єм (загальний)	_____ куб. м
площа забудови (загальна)	_____ кв. м
площа земельної ділянки	_____ га
корисна площа приміщень в будівлях виробничого призначення	_____ кв. м
корисна площа приміщень в будівлях невиробничого призначення	_____ кв. м
загальна площа житлового будинку	_____ кв. м
кількість квартир	_____

3. Інженерне обладнання об'єкта передачі:

водопроводи з довжиною мереж	_____	пог. м
------------------------------	-------	--------

каналізація з довжиною мереж	_____	пог. м
------------------------------	-------	--------

центральне опалення з довжиною мереж	_____	пог. м
--------------------------------------	-------	--------

у тому числі:

від власної котельні з довжиною мереж	_____	пог. м
---------------------------------------	-------	--------

від групової котельні з довжиною мереж	_____	пог. м
--	-------	--------

від ТЕЦ з довжиною мереж	_____	пог. м
--------------------------	-------	--------

найбільше теплове навантаження:

- на опалення	_____	Г/кал
---------------	-------	-------

- на гаряче водопостачання	_____	Г/кал
----------------------------	-------	-------

- на вентиляцію	_____	Г/кал
-----------------	-------	-------

електроосвітлення з довжиною мереж	_____	пог. м
------------------------------------	-------	--------

газопостачання з довжиною мереж	_____	пог. м
---------------------------------	-------	--------

стаціонарні електроплити	_____	штук
--------------------------	-------	------

телефонізація з довжиною мереж	_____	пог. м
--------------------------------	-------	--------

радіофікація з довжиною мереж	_____	пог. м
-------------------------------	-------	--------

4. Вартість основних фондів:

відновна вартість	_____	тис. грн.
-------------------	-------	-----------

залишкова вартість	_____	тис. грн.
--------------------	-------	-----------

5. Результати огляду та випробувань

6. Пропозиції комісії

7. Разом з об'єктом передається технічна документація

8. До акта приймання-передачі додається:

1. _____

2. _____

3. _____

Голова комісії _____

Члени комісії _____

_____ «__» _____ 20__ року

обстеження основних засобів

« _____ » 20 ____ року

На підставі рішення _____

проведено огляд _____

(назва об'єкта)

що передається в експлуатацію від

На момент передачі об'єкт знаходиться в

Первісна вартість _____

Залишкова вартість _____

[illegible]

Джерело фінансування

Коригуючий коефіцієнт на ступінь навантаження

Стишла характеристика об'єкта

Об'єкт технічним умовам відповідає / не відповідає

(вказати, що саме не відповідає)

доробки потрібні / не потрібні

(вказати, що саме потрібно)

Результати випробування об'єкта _____

Висновки комісії _____

Додатки _____

(перелік технічної документації по об'єкту)

Члени комісії:

посада

ПІБ

підпис

посада

ПІБ

підпис

посада

ПІБ

підпис

посада

ПІБ

підпис

посада

ПІБ

підпис

ДОДАТОК 6

АКТ
приймання-передачі житлового фонду
в комунальну власність

Комісія, створена відповідно до _____

(назва документа, на підставі якого створена комісія)

у складі _____

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

«_____» _____ 20__ року провела обстеження житлового будинку

за адресою: _____,

що належить _____,

(найменування підприємства, установи та організації,
що передає житловий фонд)

і встановила:

житловий будинок _____

(перелік будівель, що обслуговують будинок)

має такі показники:

1. Загальні відомості

Рік введення в експлуатацію
житлового будинку _____

Матеріали стін _____

Матеріали покрівлі _____

Площа _____ кв. м

Група капітальності _____

Кількість поверхів _____

Об'єм будівлі _____ куб. м

Кількість сходових кліток _____ шт.

Їх прибиральна площа _____ кв. м

2. Відомості про площі житлового будинку (частини житлового будинку)

Площа забудови	_____	кв. м
Загальна площа будинку (частини)	_____	кв. м
Жила площа квартир	_____	кв. м
Загальна площа квартир	_____	кв. м
Кількість квартир у будинку (частині будинку)	_____	одиниць

у тому числі:

однокімнатних	_____	загальною площею	_____	кв. м
двокімнатних	_____	загальною площею	_____	кв. м
трикімнатних	_____	загальною площею	_____	кв. м
чотирикімнатних	_____	загальною площею	_____	кв. м
Кількість жилих кімнат у квартирах	_____			
Кількість мешканців у квартирах	_____			

3. Обладнання житлового будинку

Водопроводи	_____	кв. м заг. площі
з довжиною мереж	_____	пог. м
Каналізація	_____	кв. м заг. площі
з довжиною мереж	_____	пог. м
Центральне опалення	_____	кв. м заг. площі
з довжиною мереж	_____	пог. м

у тому числі:

від власної котельні	_____	кв. м
загальної площі з довжиною мереж	_____	пог. м
від групової котельні	_____	кв. м
загальної площі з довжиною мереж	_____	пог. м

4. Вартість основних фондів

Відновна вартість будинку	_____	гривень
Зношення будинку на 01.01.20__ р.	_____	%
Залишкова вартість будинку	_____	гривень

5. Впорядкованість прибудинкової території

Кількість дерев та чагарників	_____	одиниць
Площа газонів та квітників	_____	кв. м

Площа асфальтових покриттів _____ кв. м

Приведена площа, що прибирається _____ кв. м

Інші відомості про домоволодіння _____

6. Наслідки огляду та випробувань елементів будинку

7. Інженерна інфраструктура:

Електропостачання _____ пог. м,
первісною вартістю _____ тис.грн, залишковою вартістю _____ тис.грн.

Теплопостачання _____ пог. м,

*(від ТЕЦ, Облтеплокомуненерго, індивідуальне –
необхідне підкреслити)*

первісною вартістю _____ тис.грн, залишковою вартістю _____ тис.грн.

Газопостачання _____ пог. м,

первісною вартістю _____ тис.грн, залишковою вартістю _____ тис.грн.

Водопостачання _____ пог. м,

первісною вартістю _____ тис.грн, залишковою вартістю _____ тис.грн.

Водовідведення _____ пог. м,

вартістю _____ тис.грн.

первісною вартістю _____ тис.грн, залишковою вартістю _____ тис.грн.

Телефонізація _____ пог. м,

первісною вартістю _____ тис.грн, залишковою вартістю _____ тис.грн.

Радіофікація _____ пог. м,

первісною вартістю _____ тис.грн, залишковою вартістю _____ тис.грн.

8. Підприємство, установа чи організація, що фінансує ремонт або реконструкцію будинку, джерела фінансування

Підприємство, установа чи організація в господарському віданні чи в оперативному управлінні або у власності якої перебував будинок, ПЕРЕДАЛА, а виконавчий комітет міської ради ПРИЙНЯВ таку документацію:

- технічний паспорт на будинок (квартиру)
- плани поверхів
- схеми надвірних прибудинкових мереж та внутрішніх технічних засобів
- домові книги
- іншу документацію _____

(перелік документів)

матеріали, устаткування, пристрої та інше _____

(перелік)

на суму _____ гривень.

Відображене в акті прийнято.

Голова комісії

Члени комісії

«__» _____ 20__ року

ДОДАТОК 7

затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку,
будівництва та житлово-комунального господарства України
27.08.2014 року № 233

**ПРИМІРНА ФОРМА ДОГОВОРУ
ПРО СПІВРОБІТНИЦТВО ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД
У ФОРМІ ДЕЛЕГУВАННЯ ВИКОНАННЯ
ОКРЕМИХ ЗАВДАНЬ**

_____ 20__ року
(місце укладення)

Територіальна громада _____
(найменування села, селища, міста)

через _____ раду в особі голови _____,
(найменування сільської, селищної, міської ради) (ПІБ)

яка надалі іменується Сторона-1, та територіальна громада

(найменування села, селища, міста)

через _____ раду в особі голови _____,
(найменування сільської, селищної, міської ради) (ПІБ)

яка надалі іменується Сторона-2, а разом іменуються Сторони або суб'єкти співробітництва, уклали цей Договір про наступне:

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Передумовою підписання цього Договору є те, що Сторони під час підготовки його проекту дотримувалися вимог, визначених статтями 5-9 Закону України “Про співробітництво територіальних громад”.

1.2. Підписанням цього Договору Сторони підтверджують, що інтересам кожної з них відповідає спільне і узгоджене співробітництво у формі делегування виконання окремих завдань з передачею відповідних ресурсів.

1.3. У процесі співробітництва Сторони зобов'язуються будувати свої взаємовідносини на принципах законності, добровільності, рівноправності, прозорості та відкритості, взаємної вигоди та відповідальності за результати співробітництва.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. З метою виконання повноважень відповідно до законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про співробітництво територіальних громад”,

(назва нормативно-правового акта (ів) у відповідній сфері (ах) у разі наявності)

а також вирішення питань місцевого значення та підвищення ефективності використання коштів місцевих бюджетів Сторона-1 делегує Стороні-2 виконання таких завдань:

2.1.1. _____.

(зазначається перелік повноважень, що делегуються суб'єкту співробітництва, відповідно до Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, інших законів з посиланням на відповідну статтю, пункт закону)

2.2. Виконання завдань, визначених у пункті 2.1. цього Договору, делегується строком на _____, починаючи із _____ 20__ року.

(строк делегування у роках)

(дата, яка визначає початок дії цього Договору)

3. ВИМОГИ ДО ВИКОНАННЯ ДЕЛЕГОВАНИХ ЗАВДАНЬ, ЇХ ФІНАНСУВАННЯ ТА ЗВІТУВАННЯ

3.1. Вимоги до виконання Стороною-2 завдань, визначених у пункті 2.1. цього Договору:

3.1.1. _____.

(наводяться вимоги до завдань)

3.2. Фінансування виконання делегованих завдань здійснюється відповідно до вимог Бюджетного кодексу України.

3.3. Обсяг коштів місцевого бюджету Сторони-1, що передаються місцевому бюджету Сторони-2 для виконання завдань, визначених у пункті 2.1. цього Договору, становить

_____.

(вказується сума коштів, яка буде передана Стороною-1 для забезпечення виконання Стороною-2 завдань, визначених пунктом 2.1. цього Договору)

3.4. Сторона-2 _____ звітує перед Стороною-1 про _____

(зазначається порядок та період звітування)

стан виконання завдань, визначених у пункті 2.1. цього Договору, та про використання коштів переданих для їх виконання шляхом подання Стороні-1 звіту за формою, наведеною у додатку до цього Договору.

3.5. _____ рада подає до Мінрегіону відповідно до статті _____

(найменування суб'єкта співробітництва)

17 Закону України “Про співробітництво територіальних громад” звіт про здійснення співробітництва, передбаченого цим Договором.

4. ПОРЯДОК НАБРАННЯ ЧИННОСТІ ДОГОВОРУ, ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА/ЧИ ДОПОВНЕНЬ ДО ДОГОВОРУ

4.1. Цей Договір набирає чинності з _____.

*(зазначається дата, з якої набирає чинності Договір,
відповідно до вимог статті 9 Закону України
“Про співробітництво територіальних громад”)*

4.2. Зміни та/чи доповнення до цього Договору допускаються лише за взаємною згодою Сторін і оформляються додатковим договором, який є невід’ємною частиною цього Договору.

4.3. Внесення змін та/чи доповнень до цього Договору здійснюється в тому ж порядку як і його укладення.

5. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

5.1. Цей Договір припиняється у разі:

- 5.1.1 закінчення строку його дії;
- 5.1.2 досягнення цілей співробітництва;
- 5.1.3 невиконання суб’єктами співробітництва взятих на себе зобов’язань;
- 5.1.4 відмови від співробітництва однієї із Сторін, відповідно до умов цього Договору, що унеможливило подальше здійснення співробітництва;
- 5.1.5 банкрутства утворених у рамках співробітництва підприємств, установ та організацій комунальної форми власності;
- 5.1.6 нездійснення співробітництва протягом року з дня набрання чинності цим Договором;
- 5.1.7 прийняття судом рішення про припинення співробітництва.

5.2. Припинення співробітництва здійснюється за згодою Сторін в порядку, визначеному Законом України “Про співробітництво територіальних громад”, та не повинно спричиняти зменшення обсягу та погіршення якості надання послуг.

5.3. Припинення співробітництва Сторони оформляють відповідним договором у кількості _____ примірників, кожен з яких має однакову юридичну силу.

*(зазначається кількість
примірників договору)*

Один примірник договору про припинення співробітництва _____ рада

*(найменування
суб’єкта співробітництва)*

надсилає Мінрегіону упродовж _____ робочих днів після підписання його Сторонами.

(зазначається строк)

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК РОЗВ'ЯЗАННЯ СПОРІВ

6.1. Усі спори, що виникають між Сторонами з приводу виконання умов цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами, а у випадку недосягнення згоди між ними – у судовому порядку.

6.2. Сторони несуть відповідальність одна перед одною відповідно до чинного законодавства України.

6.3. Сторона звільняється від відповідальності за порушення зобов'язань за цим Договором, якщо вона доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії непереборної сили або випадку.

6.4. У разі виникнення обставин, зазначених у пункті 6.3. цього Договору, Сторона, яка не може виконати зобов'язання, передбачені цим Договором, повідомляє іншу Сторону про настання, прогнозований термін дії та припинення вищевказаних обставин не пізніше _____ днів з дати їх настання і припинення.

(зазначається строк)

Неповідомлення або несвоєчасне повідомлення позбавляє Сторону права на звільнення від виконання своїх зобов'язань у зв'язку із виникненням обставин, зазначених у пункті 6.3. цього Договору.

7. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

7.1. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням цього Договору і не врегульовані ним, регулюються нормами чинного законодавства України.

7.2. Цей Договір укладений на _____ аркушах у кількості _____ примірників,

*(зазначається
кількість аркушів)*

*(зазначається
кількість примірників)*

з розрахунку по одному примірнику для кожної із Сторін та один примірник для Мінрегіону, які мають однакову юридичну силу.

7.3. _____ рада надсилає один примірник цього Договору

(найменування суб'єкта співробітництва)

до Мінрегіону для внесення його до реєстру про співробітництво територіальних громад упродовж _____ робочих днів після підписання його Сторонами.

(зазначається строк)

8. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Сторона-1:

Юридична адреса:

Банківські реквізити:

Голова _____
_____ року

М. П.

Сторона-2:

Юридична адреса:

Банківські реквізити:

Голова _____
_____ року

М. П.

ДОДАТОК 8

затверджено наказом Міністерства
регіонального розвитку, будівництва та
житлово-комунального господарства України
27.08.2014 року № 233

**ПРИМІРНА ФОРМА ДОГОВОРУ
ПРО СПІВРОБІТНИЦТВО ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД
У ФОРМІ РЕАЛІЗАЦІЇ СПІЛЬНИХ ПРОЕКТІВ**

_____ 20__ року
(місце укладення)

Територіальна громада _____
(найменування села, селища, міста)

через _____ раду в особі голови _____,
(найменування сільської, селищної, міської ради) (ПІБ)

яка надалі іменується Сторона-1, та територіальна громада

(найменування села, селища, міста)

через _____ раду в особі голови _____,
(найменування сільської, селищної, міської ради) (ПІБ)

яка надалі іменується Сторона-2, а разом іменуються Сторони або суб'єкти співробітництва, уклали цей Договір про наступне:

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Передумовою підписання цього Договору є те, що Сторони під час підготовки його проекту дотримувалися вимог, визначених статтями 5-9 Закону України “Про співробітництво територіальних громад”.

1.2. Підписанням цього Договору Сторони підтверджують, що інтересам кожної з них відповідає спільне і узгоджене співробітництво у формі реалізації спільних проектів, що передбачає координацію діяльності суб'єктів співробітництва та акумулювання ними на визначений період ресурсів з метою спільного здійснення відповідних заходів.

1.3. У процесі співробітництва Сторони зобов'язуються будувати свої взаємовідносини на принципах законності, добровільності, рівноправності, прозорості та відкритості, взаємної вигоди та відповідальності за результати співробітництва.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Відповідно до законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”,
“Про співробітництво територіальних громад”,

_____ ,
(назва нормативно-правового акта (ів) у відповідній сфері (ах) у разі наявності)

а також з метою вирішення питань місцевого значення Сторони домовились про
реалізацію спільного проекту “ _____ ”
(далі – Проект). (назва проекту)

2.2. Метою реалізації Проекту є _____ .
(зазначається мета реалізації Проекту)

2.3. Проект реалізується упродовж _____ , починаючи із _____ 20_ року.
(зазначається строк реалізації Проекту) (дата, яка визначає початок дії цього Договору)

3. УМОВИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ, ЙОГО ФІНАНСУВАННЯ ТА ЗВІТУВАННЯ

3.1. Перелік заходів в рамках реалізації Проекту:

3.1.1. _____ .
(зазначаються найменування заходів Проекту)

3.2. Суб’єкт співробітництва бере участь у реалізації заходів Проекту у формі:

3.2.1. _____ .
(зазначається суб’єкт співробітництва та форма його участі у рамках реалізації Проекту)

3.3. Умови реалізації заходів Проекту:

3.3.1. _____ .
(зазначаються умови реалізації заходів Проекту)

3.4. Фінансування Проекту здійснюється відповідно до вимог Бюджетного кодексу
України за рахунок коштів місцевих бюджетів Сторін, обсяг яких становить: для
Сторони-1 _____
(вказується сума коштів для реалізації Проекту)

та Сторони-2 _____ .
(вказується сума коштів для реалізації Проекту)

3.5. Координація діяльності суб’єктів співробітництва здійснюється шляхом:

_____ .
(зазначається механізм координації діяльності)

3.6. _____ рада подає до Мінрегіону відповідно до статті
(найменування суб’єкта співробітництва)

17 Закону України “Про співробітництво територіальних громад” звіт про здійснення
співробітництва, передбаченого цим Договором.

4. ПОРЯДОК НАБРАННЯ ЧИННОСТІ ДОГОВОРУ, ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА/ЧИ ДОПОВНЕНЬ ДО ДОГОВОРУ

4.1. Цей Договір набирає чинності з _____.

*(зазначається дата, з якої набирає чинності Договір,
відповідно до вимог статті 9 Закону України
“Про співробітництво територіальних громад”)*

4.2. Зміни та/чи доповнення до цього Договору допускаються лише за взаємною згодою Сторін і оформляються додатковим договором, який є невід’ємною частиною цього Договору.

4.3. Внесення змін та/чи доповнень до цього Договору здійснюється в тому ж порядку як і його укладення.

5. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

5.1. Цей Договір припиняється у разі:

5.1.1 закінчення строку його дії;

5.1.2 досягнення цілей співробітництва;

5.1.3 невиконання суб’єктами співробітництва взятих на себе зобов’язань;

5.1.4 відмови від співробітництва однієї із Сторін, відповідно до умов цього Договору, що унеможливило подальше здійснення співробітництва;

5.1.5 банкрутства утворених у рамках співробітництва підприємств, установ та організацій комунальної форми власності;

5.1.6 нездійснення співробітництва протягом року з дня набрання чинності цим Договором;

5.1.7 прийняття судом рішення про припинення співробітництва.

5.2. Припинення співробітництва здійснюється за згодою Сторін в порядку, визначеному Законом України “Про співробітництво територіальних громад”, та не повинно спричиняти зменшення обсягу та погіршення якості надання послуг.

5.3. Припинення співробітництва Сторони оформляють відповідним договором у кількості _____ примірників, кожен з яких має однакову юридичну силу.

*(зазначається кількість
примірників договору)*

Один примірник договору про припинення співробітництва _____ рада
*(найменування суб’єкта
співробітництва)*

надсилає Мінрегіону упродовж _____ робочих днів після підписання його Сторонами.
(зазначається строк)

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК РОЗВ'ЯЗАННЯ СПОРІВ

6.1. Усі спори, що виникають між Сторонами з приводу виконання умов цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами, а у випадку недосягнення згоди між ними – у судовому порядку.

6.2. Сторони несуть відповідальність одна перед одною відповідно до чинного законодавства України.

6.3. Сторона звільняється від відповідальності за порушення зобов'язань за цим Договором, якщо вона доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії непереборної сили або випадку.

6.4. У разі виникнення обставин, зазначених у пункті 6.3. цього Договору, Сторона, яка не може виконати зобов'язання, передбачені цим Договором, повідомляє іншу Сторону про настання, прогнозований термін дії та припинення вищевказаних обставин не пізніше _____ днів з дати їх настання і припинення.

(зазначається строк)

Неповідомлення або несвоєчасне повідомлення позбавляє Сторону права на звільнення від виконання своїх зобов'язань у зв'язку із виникненням обставин, зазначених у пункті 6.3. цього Договору.

7. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

7.1. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням цього Договору і не врегульовані ним, регулюються нормами чинного законодавства України.

7.2. Цей Договір укладений на _____ аркушах у кількості _____ примірників,

*(зазначається
кількість аркушів)*

*(зазначається
кількість примірників)*

з розрахунку по одному примірнику для кожної із Сторін та один примірник для Мінрегіону, які мають однакову юридичну силу.

7.3. _____ рада надсилає один примірник цього Договору

(найменування суб'єкта співробітництва)

до Мінрегіону для внесення його до реєстру про співробітництво територіальних громад упродовж _____ робочих днів після підписання його Сторонами.

(зазначається строк)

8. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Сторона-1:

Юридична адреса:

Банківські реквізити:

Голова _____

_____ року

М. П.

Сторона-2:

Юридична адреса:

Банківські реквізити:

Голова _____

_____ року

М. П.

ДОДАТОК 9

затверджено наказом Міністерства
регіонального розвитку, будівництва та
житлово-комунального господарства України
27.08.2014 року № 233

**ПРИМІРНА ФОРМА ДОГОВОРУ
ПРО СПІВРОБІТНИЦТВО ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД
У ФОРМІ СПІЛЬНОГО ФІНАНСУВАННЯ (УТРИМАННЯ)
ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ
КОМУНАЛЬНОЇ ФОРМИ ВЛАСНОСТІ**

_____ 20__ року
(місце укладення)

Територіальна громада _____
(найменування села, селища, міста)

через _____ раду в особі голови _____,
(найменування сільської, селищної, міської ради) (ПІБ)

яка надалі іменується Сторона-1, та територіальна громада _____
(найменування села, селища, міста)

через _____ раду в особі голови _____,
(найменування сільської, селищної, міської ради) (ПІБ)

яка надалі іменується Сторона-2, а разом іменуються Сторони або суб'єкти співробітництва, уклали цей Договір про наступне:

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Передумовою підписання цього Договору є те, що Сторони під час підготовки його проекту дотримувалися вимог, визначених статтями 5-9 Закону України “Про співробітництво територіальних громад”.

1.2. Підписанням цього Договору Сторони підтверджують, що інтересам кожної з них відповідає спільне і узгоджене співробітництво у формі спільного фінансування (утримання) суб'єктами співробітництва підприємств, установ або організацій комунальної форми власності – інфраструктурних об'єктів.

1.3. У процесі співробітництва Сторони зобов'язуються будувати свої взаємовідносини на принципах законності, добровільності, рівноправності, прозорості та відкритості, взаємної вигоди та відповідальності за результати співробітництва.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Відповідно до законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”,
“Про співробітництво територіальних громад”,

_____ ,
(назва нормативно-правового акта (ів) у відповідній сфері (ах) у разі наявності)

з метою забезпечення ефективного використання ресурсів територіальних громад на основі спільного застосування наявних в одного із суб’єктів співробітництва об’єктів комунальної інфраструктури Сторони домовилися, згідно з цим Договором, спільно фінансувати (утримувати) _____

(найменування підприємства, установи або організації, код ЄДРПОУ)

(далі – Об’єкт), право комунальної власності на яке (у) належить Сторони-1.

3. ФІНАНСУВАННЯ (УТРИМАННЯ) ОБ’ЄКТА

3.1. Фінансування (утримання) Об’єкта здійснюється відповідно до вимог Бюджетного кодексу України у порядку _____

(зазначається порядок здійснення видатків на
фінансування (утримання) Об’єкта)

та за рахунок коштів місцевих бюджетів Сторін, обсяг яких становить:

для Сторони-1 _____

(вказується сума коштів для фінансування Об’єкта)

та Сторони-2 _____

(вказується сума коштів для фінансування Об’єкта)

4. НАДАННЯ (ВИРОБНИЦТВО) ОБ’ЄКТОМ ПОСЛУГ (ПРОДУКЦІЇ) ДЛЯ СУБ’ЄКТІВ СПІВРОБІТНИЦТВА

4.1. Умови щодо надання (виробництва) Об’єктом послуг (продукції) для суб’єктів співробітництва:

4.1.1. _____

(зазначаються умови надання (виробництва) послуг (продукції))

5. РОЗПОДІЛ МІЖ СУБ’ЄКТАМИ СПІВРОБІТНИЦТВА ОТРИМАНИХ ДОХОДІВ ТА МОЖЛИВИХ РИЗИКІВ, ПОВ’ЯЗАНИХ З ДІЯЛЬНІСТЮ ОБ’ЄКТА

5.1. Доходи, отримані за результатами діяльності Об’єкта, розподіляються:

5.1.1. _____

(зазначається порядок розподілу доходів)

5.2. Ризики, пов’язані з діяльністю Об’єкта, розподіляються:

5.2.1. _____

(зазначається порядок розподілу ризиків)

6. ЗВІТУВАННЯ ПРО РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄКТА

6.1. Об'єкт _____ звітує перед суб'єктами
(зазначається порядок та період звітування)
співробітництва про результати своєї діяльності та використання ресурсів, у тому числі фінансових, за формою, наведеною у додатку до цього Договору.

7. ПОРЯДОК НАБРАННЯ ЧИННОСТІ ДОГОВОРУ, ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА/ЧИ ДОПОВНЕНЬ ДО ДОГОВОРУ

- 7.1. Цей Договір набирає чинності з _____.
(зазначається дата, з якої набирає чинності Договір, відповідно до вимог статті 9 Закону України “Про співробітництво територіальних громад”)
- 7.2. Зміни та/чи доповнення до цього Договору допускаються лише за взаємною згодою Сторін і оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною цього Договору.
- 7.3. Внесення змін та/чи доповнень до цього Договору здійснюється в тому ж порядку як і його укладення.

8. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

- 8.1. Цей Договір припиняється у разі:
- 8.1.1 закінчення строку його дії;
 - 8.1.2 досягнення цілей співробітництва;
 - 8.1.3 невиконання суб'єктами співробітництва взятих на себе зобов'язань;
 - 8.1.4 відмови від співробітництва однієї із Сторін, відповідно до умов цього Договору, що унеможливує подальше здійснення співробітництва;
 - 8.1.5 банкрутства утворених у рамках співробітництва підприємств, установ та організацій комунальної форми власності;
 - 8.1.6 нездійснення співробітництва протягом року з дня набрання чинності цим Договором;
 - 8.1.7 прийняття судом рішення про припинення співробітництва.
- 8.2. Припинення співробітництва здійснюється за згодою Сторін в порядку, визначеному Законом України “Про співробітництво територіальних громад”, та не повинно спричиняти зменшення обсягу та погіршення якості надання послуг.
- 8.3. Припинення співробітництва Сторони оформляють відповідним договором у кількості _____ примірників, кожен з яких має однакову юридичну силу.
(зазначається кількість примірників договору)

Один примірник договору про припинення співробітництва _____ рада
(найменування суб'єкта
співробітництва)

надсилає Мінрегіону упродовж _____ робочих днів після підписання
його Сторонами. (зазначається строк)

8.4. У разі припинення однієї із Сторін участі у співробітництві, її права та обов'язки,
частка майна передаються _____.
(зазначається найменування суб'єкта співробітництва)

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК РОЗВ'ЯЗАННЯ СПОРІВ

9.1. Усі спори, що виникають між Сторонами з приводу виконання умов цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами, а у випадку недосягнення згоди між ними – у судовому порядку.

9.2. Сторони несуть відповідальність одна перед одною відповідно до чинного законодавства України.

9.3. Сторона звільняється від відповідальності за порушення зобов'язань за цим Договором, якщо вона доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії непереборної сили або випадку.

9.4. У разі виникнення обставин, зазначених у пункті 9.3. цього Договору, Сторона, яка не може виконати зобов'язання, передбачені цим Договором, повідомляє іншу Сторону про настання, прогнозований термін дії та припинення вищевказаних обставин не пізніше _____ днів з дати їх настання і припинення.
(зазначається строк)

Неповідомлення або несвоєчасне повідомлення позбавляє Сторону права на звільнення від виконання своїх зобов'язань у зв'язку із виникненням обставин, зазначених у пункті 9.3. цього Договору.

10. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

10.1. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням цього Договору і не врегульовані ним, регулюються нормами чинного законодавства України.

10.2. Цей Договір укладений на _____ аркушах у кількості _____ примірників,
(зазначається кількість аркушів) (зазначається кількість примірників)

з розрахунку по одному примірнику для кожної із Сторін та один примірник для Мінрегіону, які мають однакову юридичну силу.

10.3. _____ рада надсилає один примірник цього Договору
(найменування суб'єкта співробітництва)

до Мінрегіону для внесення його до реєстру про співробітництво територіальних громад упродовж _____ робочих днів після підписання його Сторонами.
(зазначається строк)

10.4. _____ рада подає до Мінрегіону відповідно до статті
(найменування суб'єкта співробітництва)

17 Закону України “Про співробітництво територіальних громад” звіт про здійснення співробітництва, передбаченого цим Договором.

11. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Сторона-1:
Юридична адреса:
Банківські реквізити:
Голова _____
_____ року
М. П.

Сторона-2:
Юридична адреса:
Банківські реквізити:
Голова _____
_____ року
М. П.

ДОДАТОК 10

затверджено наказом Міністерства
регіонального розвитку, будівництва та
житлово-комунального господарства України
27.08.2014 року № 233

**ПРИМІРНА ФОРМА ДОГОВОРУ
ПРО СПІВРОБІТНИЦТВО ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД
У ФОРМІ УТВОРЕННЯ СПІЛЬНИХ КОМУНАЛЬНИХ
ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ**

_____ 20__ року
(місце укладення)

Територіальна громада _____
(найменування села, селища, міста)

через _____ раду в особі голови _____,
(найменування сільської, селищної, міської ради) (ПІБ)

яка надалі іменується Сторона-1, та територіальна громада _____
(найменування села, селища, міста)

через _____ раду в особі голови _____,
(найменування сільської, селищної, міської ради) (ПІБ)

яка надалі іменується Сторона-2, а разом іменуються Сторони або суб'єкти співробітництва, уклали цей Договір про наступне:

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Передумовою підписання цього Договору є те, що Сторони під час підготовки його проекту дотримувалися вимог, визначених статтями 5-9 Закону України “Про співробітництво територіальних громад”.

1.2. Підписанням цього Договору Сторони підтверджують, що інтересам кожної з них відповідає спільне і узгоджене співробітництво у формі утворення суб'єктами співробітництва спільного комунального підприємства, установи та організації – спільного інфраструктурного об'єкта.

1.3. У процесі співробітництва Сторони зобов'язуються будувати свої взаємовідносини на принципах законності, добровільності, рівноправності, прозорості та відкритості, взаємної вигоди та відповідальності за результати співробітництва.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Відповідно до законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”,
“Про співробітництво територіальних громад”,

(назва нормативно-правового акта (ів) у відповідній сфері (ах) у разі наявності)

з метою реалізації спільного інфраструктурного проекту і виконання функцій, що становлять спільний інтерес, Сторони домовились утворити спільне комунальне підприємство (установу, організацію) _____

(далі – Об’єкт) і спільно його утримувати. _____
(найменування комунального підприємства, установи або організації)

2.2. Сторони визначили, що:

2.2.1 організаційно-правовою формою Об’єкта є _____;
(зазначається організаційно-правова форма Об’єкта)

2.2.2 місцезнаходженням Об’єкта є: _____;
(поштовий індекс, область, район, населений пункт, вулиця, номер будинку місцезнаходження Об’єкта)

2.2.3 сферою діяльності Об’єкта є: _____;
(зазначається сфера діяльності Об’єкта)

2.2.4 етапами утворення Об’єкта є: _____;
(зазначається перелік етапів утворення Об’єкта)

2.2.5 здійснення повноважень щодо управління Об’єктом та відповідальність за результати його діяльності покладається на _____.
(зазначається найменування суб’єкта співробітництва)

3. УПРАВЛІННЯ ОБ’ЄКТОМ

3.1. Управління Об’єктом здійснюється відповідно до його установчих документів.

3.2. Керівництво господарською діяльністю Об’єкта здійснюється керівником Об’єкта, який _____.
(зазначається порядок призначення, звільнення керівника Об’єкта)

3.3. Органами управління Об’єкта є: _____.
(зазначається структура органів і служб управління Об’єкта та порядок їх утворення, припинення та організація діяльності)

4. ФІНАНСУВАННЯ (УТРИМАННЯ) ОБ'ЄКТА

4.1. Фінансування (утримання) Об'єкта здійснюється відповідно до вимог Бюджетного кодексу України у порядку _____

(зазначається порядок фінансування (утримання) Об'єкта)

та за рахунок коштів місцевих бюджетів Сторін, обсяг яких становить:
для Сторони-1 _____

(вказується сума коштів для фінансування Об'єкта)

та Сторони-2 _____
(вказується сума коштів для фінансування Об'єкта)

4.2. Збитки, дефіцит коштів, пов'язані з діяльністю Об'єкта, відшкодовуються:

4.2.1 _____
(зазначаються шляхи покриття можливих ризиків, дефіциту коштів)

4.3. Доходи, отримані за результатами діяльності Об'єкта, розподіляються:

4.3.1 _____
(зазначається порядок розподілу доходів)

5. ПРИПИНЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄКТА

5.1. Об'єкт припиняє свою діяльність з підстав та у порядку, передбачених чинним законодавством України.

5.2. Майно, що залишилося унаслідок припинення діяльності Об'єкта, передається

(зазначається порядок розподілу майна)

6. ПОРЯДОК НАБРАННЯ ЧИННОСТІ ДОГОВОРУ, ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА/ЧИ ДОПОВНЕНЬ ДО ДОГОВОРУ

6.1. Цей Договір набирає чинності з _____
(зазначається дата, з якої набирає чинності Договір, відповідно до вимог статті 9 Закону України "Про співробітництво територіальних громад")

6.2. Зміни та/чи доповнення до цього Договору допускаються лише за взаємною згодою Сторін і оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною цього Договору.

6.3. Внесення змін та/чи доповнень до цього Договору здійснюється в тому ж порядку як і його укладення.

7. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

7.1. Цей Договір припиняється у разі:

- 7.1.1 закінчення строку його дії;
- 7.1.2 досягнення цілей співробітництва;
- 7.1.3 невиконання суб'єктами співробітництва взятих на себе зобов'язань;
- 7.1.4 відмови від співробітництва однієї із Сторін, відповідно до умов цього Договору, що унеможливило подальше здійснення співробітництва;
- 7.1.5 банкрутства утворених у рамках співробітництва підприємств, установ та організацій комунальної форми власності;
- 7.1.6 нездійснення співробітництва протягом року з дня набрання чинності цим Договором;
- 7.1.7 прийняття судом рішення про припинення співробітництва.

7.2. Припинення співробітництва здійснюється за згодою Сторін в порядку, визначеному Законом України “Про співробітництво територіальних громад”, та не повинно спричиняти зменшення обсягу та погіршення якості надання послуг.

7.3. Припинення співробітництва Сторони оформляють відповідним договором у кількості _____ примірників, кожен з яких має однакову юридичну силу.
(зазначається кількість примірників договору)

Один примірник договору про припинення співробітництва _____ рада
(найменування суб'єкта співробітництва)

надсилає Мінрегіону упродовж _____ робочих днів після підписання його Сторонами.
(зазначається строк)

7.4. Суб'єкт співробітництва має право вийти із співробітництва за умови передачі його прав, обов'язків, частки майна _____.
(зазначається найменування суб'єкта співробітництва)

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК РОЗВ'ЯЗАННЯ СПОРІВ

8.1. Усі спори, що виникають між Сторонами з приводу виконання умов цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами, а у випадку недосагнення згоди між ними – у судовому порядку.

8.2. Сторони несуть відповідальність одна перед одною відповідно до чинного законодавства України.

8.3. Сторона звільняється від відповідальності за порушення зобов'язань за цим Договором, якщо вона доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії непереборної сили або випадку.

8.4. У разі виникнення обставин, зазначених у пункті 8.3. цього Договору, Сторона, яка не може виконати зобов'язання, передбачені цим Договором, повідомляє іншу Сторону про настання, прогнозований термін дії та припинення вищевказаних обставин не пізніше _____ днів з дати їх настання і припинення.
(*зазначається строк*)

Неповідомлення або несвоєчасне повідомлення позбавляє Сторону права на звільнення від виконання своїх зобов'язань у зв'язку із виникненням обставин, зазначених у пункті 8.3. цього Договору.

9. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

9.1. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням цього Договору і не врегульовані ним, регулюються нормами чинного законодавства України.

9.2. Цей Договір укладений на _____ аркушах у кількості _____ примірників,
(*зазначається кількість аркушів*) (*зазначається кількість примірників*)

з розрахунку по одному примірнику для кожної із Сторін та один примірник для Мінрегіону, які мають однакову юридичну силу.

9.3. _____ рада надсилає один примірник цього
(*найменування суб'єкта співробітництва*)

Договору до Мінрегіону для внесення його до реєстру про співробітництво територіальних громад упродовж _____ робочих днів після підписання його Сторонами.
(*зазначається строк*)

9.4. _____ рада подає до Мінрегіону відповідно до
(*найменування суб'єкта співробітництва*)

статті 17 Закону України “Про співробітництво територіальних громад” звіт про здійснення співробітництва, передбаченого цим Договором.

10. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Сторона-1:
Юридична адреса:
Банківські реквізити:
Голова _____
_____ року
М. П.

Сторона-2:
Юридична адреса:
Банківські реквізити:
Голова _____
_____ року
М. П.

ДОДАТОК 11

затверджено наказом Міністерства
регіонального розвитку, будівництва та
житлово-комунального господарства України
27.08.2014 року № 233

**ПРИМІРНА ФОРМА ДОГОВОРУ
ПРО СПІВРОБІТНИЦТВО ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД
У ФОРМІ УТВОРЕННЯ СПІЛЬНОГО ОРГАНУ
УПРАВЛІННЯ**

_____ 20__ року
(місце укладення)

Територіальна громада _____
(найменування села, селища, міста)

через _____ раду в особі голови _____,
(найменування сільської, селищної, міської ради) (ПІБ)

яка надалі іменується Сторона-1, та територіальна громада

(найменування села, селища, міста)

через _____ раду в особі голови _____,
(найменування сільської, селищної, міської ради) (ПІБ)

яка надалі іменується Сторона-2, а разом іменуються Сторони або суб'єкти співробітництва, уклали цей Договір про наступне:

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Передумовою підписання цього Договору є те, що Сторони під час підготовки його проекту дотримувалися вимог, визначених статтями 5-9 Закону України “Про співробітництво територіальних громад”.

1.2. Підписанням цього Договору Сторони підтверджують, що інтересам кожної з них відповідає спільне і узгоджене співробітництво у формі утворення суб'єктами співробітництва спільного органу управління для спільного виконання визначених законом повноважень.

1.3. У процесі співробітництва Сторони зобов'язуються будувати свої взаємовідносини на принципах законності, добровільності, рівноправності, прозорості та відкритості, взаємної вигоди та відповідальності за результати співробітництва.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Відповідно до законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”,
“Про співробітництво територіальних громад”,

_____ ,
(назва нормативно-правового акта (ів) у відповідній сфері (ах) у разі наявності)

для спільного виконання визначених законом повноважень, що належать до компетенції суб'єктів співробітництва, та з метою економії коштів, необхідних для їх утримання (оптимізації чи зменшення видатків), Сторони домовилися утворити спільний орган управління – “_____” (далі – Орган управління). _____
(зазначається найменування спільного органу управління)

2.2. Сторони визначили, що:

2.2.1 місцезнаходженням Органу управління є:

(поштовий індекс, область, район, населений пункт, вулиця,
номер будинку місцезнаходження Органу управління)

2.2.2 метою утворення Органу управління є:

(зазначається мета утворення Органу управління)

2.2.3 утворення Органу управління та його майна здійснюється шляхом:

(зазначається спосіб утворення Органу управління та його майна відповідно до
вимог статті 14 Закону України “Про співробітництво територіальних громад”)

3. ПОВНОВАЖЕННЯ ТА ФУНКЦІЇ ОРГАНУ УПРАВЛІННЯ

3.1. Орган управління:

(зазначається перелік повноважень та функцій Органу управління відповідно до законів України)

4. ПОСАДОВІ ОСОБИ ОРГАНУ УПРАВЛІННЯ

4.1. Керівник Органу управління призначається (обирається) на посаду та звільняється з посади _____.

(зазначається порядок призначення (обрання) та звільнення
з посади керівника Органу управління)

4.2. Посадові особи Органу управління призначаються на посаду та звільняються з посади _____.

(зазначається порядок призначення та звільнення
з посади посадових осіб Органу управління)

4.3. Керівник Органу управління несе персональну відповідальність за діяльність Органу управління відповідно до законів України.

5. ФІНАНСУВАННЯ ОРГАНУ УПРАВЛІННЯ ТА ЗВІТУВАННЯ ПРО ЙОГО ДІЯЛЬНІСТЬ

5.1. Фінансування Органу управління здійснюється відповідно до вимог Бюджетного кодексу України у порядку _____

(зазначається порядок фінансування Органу управління)

та за рахунок коштів місцевих бюджетів Сторін, обсяг яких становить:

для Сторони-1 _____

(вказується сума коштів для фінансування)

та Сторони-2 _____.

(вказується сума коштів для фінансування)

5.2. Орган управління _____

(зазначається порядок та період звітування Органом управління)

звітує про свою діяльність перед суб'єктами співробітництва.

6. ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОРГАНУ УПРАВЛІННЯ

6.1. Орган управління припиняє свою діяльність з підстав та у порядку, передбачених чинним законодавством України.

6.2. Майно, що залишилося унаслідок припинення діяльності Органу управління, передається _____.

(зазначається порядок розподілу майна)

6.3. Повноваження та функції Органу управління, передбачені пунктом 3.1. цього Договору, після припинення функціонування Органу управління виконуються _____.

(зазначається орган місцевого самоврядування, який виконує повноваження Органу управління)

7. ПОРЯДОК НАБРАННЯ ЧИННОСТІ ДОГОВОРУ, ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА/ЧИ ДОПОВНЕНЬ ДО ДОГОВОРУ

7.1. Цей Договір набирає чинності з _____.

(зазначається дата, з якої набирає чинності Договір, відповідно до вимог статті 9 Закону України "Про співробітництво територіальних громад")

7.2. Зміни та/чи доповнення до цього Договору допускаються лише за взаємною згодою Сторін і оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною цього Договору.

7.3. Внесення змін та/чи доповнень до цього Договору здійснюється в тому ж порядку як і його укладення.

8. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

8.1. Цей Договір припиняється у разі:

8.1.1 закінчення строку його дії;

8.1.2 досягнення цілей співробітництва;

8.1.3 невиконання суб'єктами співробітництва взятих на себе зобов'язань;

8.1.4 відмови від співробітництва однієї із Сторін, відповідно до умов цього Договору, що унеможливує подальше здійснення співробітництва;

8.1.5 банкрутства утворених у рамках співробітництва підприємств, установ та організацій комунальної форми власності;

8.1.6 нездійснення співробітництва протягом року з дня набрання чинності цим Договором;

8.1.7 прийняття судом рішення про припинення співробітництва.

8.2. Припинення співробітництва здійснюється за згодою Сторін в порядку, визначеному Законом України “Про співробітництво територіальних громад”, та не повинно спричиняти зменшення обсягу та погіршення якості надання послуг.

8.3. Припинення співробітництва Сторони оформляють відповідним договором у кількості _____ примірників, кожен з яких має однакову юридичну силу.

*(зазначається кількість
примірників договору)*

Один примірник договору про припинення співробітництва _____ рада
*(найменування
суб'єкта співробітництва)*

надсилає Мінрегіону упродовж _____ робочих днів після підписання його Сторонами.
(зазначається строк)

8.4. У разі припинення однією із Сторін участі у співробітництві, її права та обов'язки, частка майна передаються _____.
(зазначається найменування суб'єкта співробітництва)

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК РОЗВ'ЯЗАННЯ СПОРІВ

9.1. Усі спори, що виникають між Сторонами з приводу виконання умов цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами, а у випадку недосягнення згоди між ними – у судовому порядку.

9.2. Сторони несуть відповідальність одна перед одною відповідно до чинного законодавства України.

9.3. Сторона звільняється від відповідальності за порушення зобов'язань за цим Договором, якщо вона доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії непереборної сили або випадку.

9.4. У разі виникнення обставин, зазначених у пункті 9.3. цього Договору, Сторона, яка не може виконати зобов'язання, передбачені цим Договором, повідомляє іншу Сторону про настання, прогнозований термін дії та припинення вищевказаних обставин не пізніше _____ днів з дати їх настання і припинення.

(зазначається строк)

Неповідомлення або несвоєчасне повідомлення позбавляє Сторону права на звільнення від виконання своїх зобов'язань у зв'язку із виникненням обставин, зазначених у пункті 9.3. цього Договору.

10. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

10.1. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням цього Договору і не врегульовані ним, регулюються нормами чинного законодавства України.

10.2. Цей Договір укладений на _____ аркушах у кількості _____ примірників,
(зазначається кількість аркушів) *(зазначається кількість примірників)*

з розрахунку по одному примірнику для кожної із Сторін та один примірник для Мінрегіону, які мають однакову юридичну силу.

10.3. _____ рада надсилає один примірник
(найменування суб'єкта співробітництва)

цього Договору до Мінрегіону для внесення його до реєстру про співробітництво територіальних громад упродовж _____ робочих днів після підписання його Сторонами.
(зазначається строк)

10.4. _____ рада подає до Мінрегіону відповідно
(найменування суб'єкта співробітництва)

до статті 17 Закону України “Про співробітництво територіальних громад” звіт про здійснення співробітництва, передбаченого цим Договором.

11. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Сторона-1:
 Юридична адреса:
 Банківські реквізити:
 Голова _____
 _____ року
 М. П.

Сторона-2:
 Юридична адреса:
 Банківські реквізити:
 Голова _____
 _____ року
 М. П.

ДОДАТОК 12

АКТ

**приймання-передачі з комунальної у державну власність
та утворення і роботи комісії з питань передачі об'єктів
у державну власність**

Комісія, створена відповідно до _____

(назва документа, на підставі якого створена комісія)

у складі _____

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

Об'єкт передачі розміщений за адресою:

належить _____

(найменування підприємства, установи та організації, що передає)

передається _____

(найменування підприємства, установи та організації, що приймає)

Комісія установила:

1. До складу цілісного майнового комплексу, що передається, належать:

(перелік облікових одиниць згідно з балансом)

Загальні відомості:

загальна площа будівель та споруд

(пооб'єктно)

_____ кв. метрів

площа земельної ділянки

_____ гектарів

загальна площа житлового будинку

_____ кв. метрів

кількість квартир

Вартість основних фондів:

відновна вартість

_____ тис. гривень

залишкова вартість

_____ тис. гривень

2. До складу нерухомого майна, що передається, належить _____

(найменування об'єкта передачі)

балансоутримувач _____

*(повне найменування, місцезнаходження та
ідентифікаційний код юридичної особи)*

Загальні відомості:

рік введення в експлуатацію _____

будівельний об'єм (загальний) _____ куб. метрів

площа забудови (загальна) _____ кв. метрів

площа земельної ділянки _____ гектарів

загальна площа житлового будинку _____ кв. метрів

кількість квартир _____

Вартість основних фондів:

відновна вартість _____ тис. гривень

залишкова вартість _____ тис. гривень

3. До складу іншого окремого індивідуально визначеного майна, що передається, належить _____

(найменування об'єкта передачі)

балансоутримувач _____

*(повне найменування, місцезнаходження та
ідентифікаційний код юридичної особи)*

опис майна _____

(інвентарний номер, технічні характеристики, інше)

для транспортних засобів (наземних, водних, повітряних) зазначається:

реєстраційний номер _____

марка _____

модель _____

номер шасі _____

рік випуску _____

вартість основних фондів:

первісна (балансова) вартість _____ гривень

залишкова вартість _____ гривень

знос _____

4. Інші відомості _____

5. Пропозиції комісії _____

6. Разом з об'єктом передається технічна документація _____

7. До акта приймання-передачі додається:

1. _____

2. _____

3. _____

Голова комісії

(підпис, ініціали та прізвище)

Члени комісії:

(підпис, ініціали та прізвище)

(підпис, ініціали та прізвище)

(підпис, ініціали та прізвище)

(підпис, ініціали та прізвище)

«__» _____ 20__ року

ДОДАТОК 13

Затверджено
Наказ Фонду державного майна
України від 23.08.2000 № 1774
(з0930-00)

**Примірний договір
про відшкодування витрат балансоутримувача на
утримання орендованого нерухомого майна та
надання комунальних послуг орендарю**

Місто _____, _____ року _____
(число, місяць, рік) (повна назва Балансоутримувача
орендованого майна)

(надалі – Балансоутримувач), в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що діє на підставі _____, з одного боку, та
(назва документа, № наказу)

_____ (надалі – Орендар), в особі _____,
(повна назва особи (посада, прізвище,
Орендаря) ім'я та по батькові)

що діє на підставі _____ з іншого боку, уклали цей
(статут, довіреність тощо)

Договір про нижче зазначене:

1. Предмет Договору

1.1. Балансоутримувач _____
(повна назва)

забезпечує обслуговування, експлуатацію та ремонт будівлі, що знаходиться за адресою: _____, _____ (надалі – Будівля), загальною площею _____ кв. м, а також утримання прибудинкової території, а Орендар бере участь у витратах Балансоутримувача на виконання вказаних робіт пропорційно до займаної ним площі в цій Будівлі, якщо інше не випливає з характеру послуг, наданих Балансоутримувачем за цим Договором.

Крім пропорційно займаної площі, Договір може передбачати й інші критерії розподілу і оплати спожитих послуг, один з яких обирається за взаємною згодою сторін, а саме: пропорційно кількості користувачів; за кількістю джерел електро-

обладнання. У разі відсутності лічильників з обліку спожитих послуг окремим споживачем або з інших поважних причин застосовується критерій – пропорційно до займаної площі.

Орендар користується приміщенням, яке складається з _____

_____,
(перелік і вид елементів приміщення)

загальною площею _____ кв. м, розміщене на _____ поверсі(ах) Будівлі, вартістю (залишковою, експертною) _____ грн. (надалі – орендоване Приміщення) відповідно до плану розміщення приміщення, що додається до Договору.

Орендоване Приміщення використовується для цілей _____.
(виробництво, офіс, торгівля тощо)

2. Обов'язки Сторін

2.1. Балансоутримувач Будівлі зобов'язується забезпечити:

2.1.1. Виконання всього комплексу робіт, пов'язаних з обслуговуванням та утриманням Будівлі і прибудинкової території, та створення необхідних житлових умов і здійснення господарської діяльності, у тому числі Орендарю і його співробітникам згідно з вимогами чинного законодавства про користування будівлями.

Перелік таких робіт та послуг, порядок та умови їх оплати встановлюються цим Договором.

Розмір плати за обслуговування і ремонт Будівлі, прибудинкової території, утримання допоміжних приміщень Будівлі залежить від складу робіт і послуг, які надаються Балансоутримувачу житлово-експлуатаційними, ремонтно-будівельними організаціями та іншими суб'єктами господарювання, і визначається розрахунком щомісячних платежів (кошторисом витрат) за обслуговування та ремонт Будівлі, комунальні та інші послуги Балансоутримувача.

2.1.2. Надання Орендарю комунальних послуг за діючими розцінками і тарифами.

2.1.3. Інформування Орендаря про зміни витрат на утримання Будівлі і тарифу на послуги.

2.2. Орендар зобов'язується:

2.2.1. Дотримуватись вимог установлених правил користування Будівлею та Приміщенням за цим Договором.

2.2.2. Своєчасно інформувати Балансоутримувача або організацію, яка обслуговує Будівлю, про виявлені неполадки елементів Будівлі, Приміщення.

2.2.3. Не пізніше _____ числа місяця, наступного за звітним місяцем, вносити плату на рахунок Балансоутримувача Будівлі, або організації, що обслуговує Будівлю, за санітарне обслуговування прибудинкової території та допоміжних приміщень Будівлі, технічне обслуговування Будівлі відповідно до загальної площі Приміщення, на ремонт відповідно до відновної вартості Приміщення, а також за комунальні послуги.

При несвоєчасному внесенні плати, сплачувати пеню із розрахунку _____ облікової ставки НБУ від несплаченої суми наданих послуг за кожен день прострочки.

2.2.4. Не перешкоджати в денний час, а при аваріях і в нічний час, входженню в Приміщення представникам Балансоутримувача або працівникам організацій, що обслуговують Будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання Приміщення і усунення неполадок.

2.2.5. Відшкодувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

3. Права Сторін

3.1. Балансоутримувач Будівлі має право:

3.1.1. Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

3.1.2. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах, що наведені в пункті 2.2.3 Договору.

3.2. Орендар має право:

3.2.1. Вимагати при потребі від Балансоутримувача позапланового огляду з метою виявлення стану конструкцій і технічного обладнання Приміщення та Будівлі в цілому.

3.2.2. У разі незабезпечення виконання вимог пункту 2.1.1 і неприйняття необхідних заходів щодо підприємств, що обслуговують Будівлю, припинити внесення платежів за обслуговування та ремонт Будівлі до усунення виявлених недоліків.

3.2.3. У випадку перерв у наданні комунальних послуг понад нормативні строки зменшувати плату за комунальні послуги згідно з порядком, встановленим чинним законодавством.

3.2.3. У разі перебоїв у наданні комунальних послуг (подача води, тепла, електроенергії) строком більш як на одну добу, що підтверджуються відповідними документами (актом, записом в журналі заяв і т. п.), зменшити місячну плату за таким видом послуг на _____ %.

3.2.4. Вимагати від Балансоутримувача відшкодування збитків, понесених внаслідок неналежного виконання договірних обов'язків за цим Договором, в судовому порядку.

3.2.5. Інші умови: _____

4. Відповідальність і вирішення спорів

4.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

4.2. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів вирішуються у судовому порядку.

5. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

5.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з «___» _____ 200___ р. по «___» _____ 200___ р. включно.

5.2. Зміни або доповнення до цього Договору допускаються за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх надання на розгляд іншою стороною.

5.3. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням арбітражного суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

5.4. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

5.5. Реорганізація Балансоутримувача чи Орендаря, або перехід права власності на Приміщення чи Будівлю до інших осіб, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і зберігає свою чинність для нового власника Приміщення та Будівлі (їх правонаступників), якщо інше не передбачається цим Договором або чинним законодавством.

5.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі орендованого майна;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням арбітражного суду;
- в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

5.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

5.8. Цей Договір укладено в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для кожної із сторін.

6. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Балансоутримувач _____

Орендар _____

7. Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.

До цього Договору додаються:

7.1. План розміщення Приміщення

7.2. Перелік робіт щодо утримання та ремонту Будівлі

7.3. Розрахунок щомісячних платежів за обслуговування та ремонт Будівлі, комунальні та інші послуги Балансоутримувача.

Балансоутримувач

М.П.

Орендар

М.П.

ДОДАТОК 14

Затверджено
постановою Кабінету Міністрів України
від 12 квітня 2000 р. № 643

**Типовий концесійний договір
про безоплатну передачу в комунальну власність
об'єднаної територіальної громади будівель та майна,
що знаходяться на підвідомчій території**

_____, « ____ » _____ 200 ____ р.
(місце укладення договору)

(найменування органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування,
уповноваженого на укладення концесійного договору)

в особі _____, що діє згідно з
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

_____ однієї сторони (далі – концесіодавець), та
(№ і дата рішення тощо)

_____ в особі _____,
(назва юридичної особи) (посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що діє на підставі _____, (далі – концесіонер) з іншої
(статут, доручення тощо)

сторони, уклали концесійний договір про таке:

Предмет концесійного договору

1. Концесіодавець надає на _____ років концесіонеру право _____
(створити (побудувати) чи істотно поліпшити та (або) здійснювати управління
(експлуатацію) об'єкта концесії) з метою задоволення громадських потреб у
сфері _____ за умови сплати концесійних платежів
(сфера господарської діяльності)

та виконання інших умов цього договору.

2. Об'єктом концесії за цим договором є: _____.
(найменування об'єкта, його місце-
знаходження, склад, вартість майна)

3. Фінансування об'єкта концесії здійснюється згідно з кошторисом витрат на його _____

*(у цей пункт включається інформація про: найменування витрат;
розмір витрат з розподілом їх за плановими періодами;
джерела фінансування зазначених витрат; шляхи відшкодування
вкладених інвестицій; зобов'язання, гарантії тощо)*

(створення (будівництво) та (або) утримання (експлуатацію).

Права і обов'язки концесіодавця

4. Концесіодавець має право:

- здійснювати контроль за дотриманням концесіонером умов цього договору;
- вимагати дострокового розірвання цього договору в разі порушення концесіонером його умов;
- вимагати від концесіонера відшкодування збитків у разі погіршення стану об'єкта концесії, яке сталося з вини концесіонера;
- одержувати від концесіонера інформацію, необхідну для виконання своїх прав і обов'язків.

5. Концесіодавець зобов'язаний:

- передати концесіонеру у строк до « ____ » _____ 20 ____ р.

(найменування об'єкта концесії)

- надати концесіонеру у строк до « ____ » _____ 20 ____ р. і в повному обсязі пакет документів: _____;

*(перелік документів, які підтверджують право
концесіонера на створення (будівництво) та (або)
управління (експлуатацію) об'єкта концесії)*

- вимагати звіт про використання амортизаційних відрахувань;
- зберігати комерційну таємницю концесіонера;
- не втручатися у господарську діяльність концесіонера;
- забезпечити надання земельної ділянки у порядку, встановленому Земельним кодексом України (якщо вона необхідна для здійснення _____).

*(вид концесійної
діяльності,
роботи, послуги)*

6. Концесіодавець має також інші права і обов'язки, передбачені цим договором та законодавством України.

Права і обов'язки концесіонера

7. Концесіонер має право:

- здійснювати підприємницьку діяльність на основі _____;
(створення (будівництва)
та (або) управління
(експлуатації) об'єкта концесії)
- вимагати розірвання цього договору у разі порушення концесіодавцем умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
- на продовження строку дії цього договору у разі виконання його умов;
- за погодженням з концесіодавцем за рахунок власних коштів здійснювати поліпшення (реконструкцію, технічне переоснащення) майна, отриманого у концесію;
- отримувати плату за вироблені товари (роботи, послуги);
- на відшкодування витрат, зроблених у зв'язку з поліпшенням майна, отриманого у концесію, за рахунок отриманого прибутку (якщо інше не передбачено цим договором);
- на контрактній основі залучати до виконання спеціальних робіт на об'єкті концесії третіх осіб.

8. Концесіонер зобов'язаний:

- виконувати умови цього договору;
- укладати відповідно до законодавства трудові договори (контракти) з працівниками – громадянами України;
- виконувати _____;
(перелік робіт і інвестицій, необхідних для поліпшення
переданих у концесію споруд і обладнання)
- погоджувати з концесіодавцем передачу повністю або частково третім особам своїх майнових прав, що впливають з цього договору;
- використовувати на об'єкті концесії матеріали та сировину вітчизняного виробництва відповідно до умов цього договору;
- утримувати об'єкт концесії в належному технічному стані;
- нести відповідальність за виконання умов цього договору та законодавства України третіми особами, які залучені до виконання спеціальних робіт на об'єкті концесії;

- використовувати амортизаційні відрахування на відновлення основних фондів, отриманих у концесію;
- після закінчення строку, на який було укладено концесійний договір, передати об'єкт концесії в належному технічному стані концесіодавцю відповідно до умов цього договору (земельні ділянки – до умов договору оренди земельної ділянки).

8.1. У разі надання концесії на об'єкти, які використовуються для централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води, водовідведення і перебувають у комунальній власності, концесіонер зобов'язаний забезпечити:

- надання населенню, що проживає на відповідній території, послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил;
- ведення у встановленому законодавством порядку обліку зазначених послуг;
- вжиття заходів для ощадливого використання енергетичних ресурсів;
- проведення розрахунків у повному обсязі за спожиті енергоносії.

9. Концесіонер має також інші права та обов'язки, передбачені цим договором та законодавством України.

Умови, розмір і порядок внесення концесійних платежів

10. Концесіонер в установленому порядку робить перший внесок за надання об'єкта в концесію на рахунок _____

*(відповідний рахунок державного
або місцевого бюджету)*

у розмірі _____ гривень протягом 10 робочих днів з дня підписання цього договору. У разі надання концесії на об'єкт незавершеного будівництва або на створення (будівництво) нового об'єкта дата здійснення першого внеску концесійного платежу встановлюється виходячи з часу одержання концесіонером доходу від експлуатації об'єкта концесії, але не пізніше ніж через шість місяців після дати введення його в експлуатацію.

Наступні концесійні платежі вносяться незалежно від наслідків господарської діяльності з періодичністю:

_____ гривень до _____ (сума)
(кінцевий строк внесення)

_____ гривень до _____ (сума)
(кінцевий строк внесення)

За порушення строків внесення концесійних платежів концесіонер сплачує пеню з розрахунку ____ відсотків суми концесійного платежу за кожний день прострочки.

Умови передачі та повернення об'єкта концесії

11. Передача об'єкта у концесію здійснюється не пізніше _____ календарних днів після укладення цього договору і оформляється актом приймання-передачі згідно з додатком.

11.1. Передача в концесію об'єктів, які використовуються для централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води, водовідведення і перебувають у комунальній власності, здійснюється за умови розроблення концесіонером та погодження органами, уповноваженими приймати рішення про передачу об'єктів у концесію, бізнес-плану беззбиткової діяльності.

12. Майно, отримане у концесію, включається до балансу концесіонера – юридичної особи із зазначенням, що це майно отримане у концесію.

13. Правовий режим майна, яке надається в концесію (або створюється) на виконання умов цього договору, визначається з урахуванням Закону України «Про концесії».

14. Після закінчення строку, на який було укладено цей договір, у разі його розірвання, ліквідації концесіонера, в тому числі у зв'язку з визнанням його банкрутом, концесіонер зобов'язаний повернути концесіодавцю об'єкт концесії в належному технічному стані.

Повернення майна об'єкта концесії здійснюється у _____ денний строк після припинення дії цього договору і оформлюється актом приймання-передачі.

Порядок виконання робіт та приймання створених об'єктів

15. Концесіонер у _____ денний строк з дати підписання акта приймання-передачі подає концесіодавцю на затвердження проектну, робочу та іншу, визначену концесіодавцем, документацію на створення (будівництво) об'єкта концесії. Концесіодавець у _____ денний строк затверджує цю документацію.

16. Роботи і зобов'язання, необхідні для здійснення концесійної діяльності, виконуються за затвердженим концесіодавцем календарним планом.

17. Концесіонер повинен під власну відповідальність та за власні кошти провести всі необхідні перевірки і випробування, а також своєчасно отримати всі необхідні для створення (будівництва) об'єкта концесії дозволи відповідних органів.

Види діяльності та ліцензування

18. За умовами цього договору концесіонер здійснює такі види діяльності, роботи, послуги: _____.

19. Концесіонер зобов'язується за свій рахунок одержати ліцензії на здійснення підприємницької діяльності, яка згідно з законодавством України підлягає ліцензуванню:

1) _____;
(вид діяльності)

2) _____.
(вид діяльності)

20. Ліцензії одержуються концесіонером до початку виконання відповідних видів робіт. Копії одержаних ліцензій подаються концесієдавцю.

Умови та обсяги поліпшення об'єкта концесії та порядок компенсації зазначених поліпшень

21. З метою використання об'єкта концесії для надання послуг щодо задоволення громадських потреб у сфері _____
(сфера господарської діяльності)

концесіонер здійснює поліпшення (створення) майна чи придбає майно за умови та в обсягах: _____.

Фінансування поліпшення (створення) майна здійснюється за рахунок: _____, в обсязі _____ гривень.
(концесіонера та (або) концесієдавця)

22. Концесієдавець зобов'язаний відшкодувати концесіонеру витрати, зроблені ним у зв'язку із зазначеними у пункті 21 поліпшеннями, або вартість створеного (придбаного) майна (у разі коли цим договором передбачено, що майно, яке придбав концесіонер на виконання умов цього договору, переходить у власність держави або територіальної громади) в частині, що не була компенсована концесіонером у результаті концесійної діяльності за умови _____.

Порядок використання амортизаційних відрахувань

23. Протягом всього строку дії цього договору концесіонер у порядку, передбаченому законодавством України нараховує суми амортизаційних відрахувань.

24. Амортизаційні відрахування, нараховані на основні фонди, отримані у концесію або створені у зв'язку з виконанням умов цього договору, залишаються у розпорядженні концесіонера і використовуються виключно на відновлення основних фондів, отриманих у концесію, або створених у зв'язку з виконанням умов цього договору.

Умови встановлення цін та тарифів

25. Концесієдавець і концесіонер дійшли згоди стосовно того, що:

- ціни (тарифи) на виготовлені (надані) товари (роботи, послуги), що надаються, становлять _____;

- зміна цін (тарифів) здійснюється у порядку, передбаченому законодавством України, у разі _____.

Використання вітчизняних матеріалів та сировини

26. Для виконання цього договору концесіонер використовує _____
(матеріали, сировину)
вітчизняного виробництва за умови _____.

Умови використання праці працівників-громадян України

27. Під час провадження концесійної діяльності концесіонер використовує працю працівників-громадян України _____ відсотків загальної чисельності, в тому числі _____ відсотків громадян, звільнених у зв'язку з ліквідацією державного (комунального) підприємства _____, майно якого (назва підприємства) надано у концесію.

Страхування об'єкта концесії

28. Ризик випадкової загибелі або пошкодження об'єкта концесії несе _____.
(концесіодавець / концесіонер)

29. Майно, отримане концесіонером або створене відповідно до умов цього договору, страхується концесіонером на користь _____.
(концесіодавець / концесіонера)

30. Концесіонер зобов'язаний протягом трьох місяців після отримання об'єкта у концесію укласти угоду про його страхування у разі настання страхового випадку, пов'язаного з _____.
(причини настання страхового випадку)

31. У разі настання страхового випадку страхові суми (страхове відшкодування), що виплачуються страховиком, повністю спрямовуються на відновлення робочого стану об'єкта концесії.

32. Роботи з відновлення робочого стану об'єкта концесії повинні розпочатися у _____ денний строк після настання страхового випадку.

33. Концесіодавець має бути ознайомлений з усіма страховими полісами.

Відповідальність сторін за виконання зобов'язань

34. У разі порушення будь-яких умов, встановлених цим договором, винна сторона сплачує на користь іншої сторони штраф у сумі _____ гривень.
(розмір)

35. Сплата штрафу не звільняє сторони від виконання ними зобов'язань за цим договором.

36. Збитки однієї сторони, що виникли внаслідок порушення іншою стороною своїх зобов'язань за цим договором, відшкодовуються винною стороною у повному обсязі.

37. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань, визначених цим договором, сторони несуть відповідальність згідно із законодавством України.

38. У разі коли концесіонер допустив погіршення стану об'єкта концесії або його загибель, він повинен відшкодувати концесієдавцю збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель об'єкта сталися не з його вини.

Строк дії договору

39. Концесійний договір укладено на _____ років (з «__» _____ р. по «__» _____ р.).

Порядок припинення дії, зміни умов і розірвання концесійного договору

40. Дія цього договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі об'єкта концесії або заподіяння йому шкоди, яка виключає можливість його подальшої експлуатації;
- ліквідації концесіонера за рішенням суду, в тому числі у зв'язку з визнанням його банкрутом.

41. Цей договір може бути розірвано за письмовим погодженням сторін з визначенням порядку компенсації витрат та інших умов. Реорганізація концесіонера – юридичної особи не є підставою для зміни умов або розірвання цього договору.

41.1. Концесієдавець має право в односторонньому порядку відмовитися від договору концесії на об'єкти, які використовуються для централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води, водовідведення і перебувають у комунальній власності, у разі невиконання або неналежного виконання істотних умов договору з вини концесіонера.

У такому разі договір є розірваним з дати повідомлення концесієдавцем концесіонерів про відмову від договору.

42. На вимогу однієї із сторін цей договір може бути розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавством України.

43. У разі виникнення обставин, які викликають необхідність зміни умов цього договору, сторона повинна попередити письмово іншу сторону за _____ днів. Про зміну умов цього договору складається додаткова угода, яка підписується концесієдавцем та концесіонером і є невід'ємною частиною цього договору.

Розв'язання спорів, що виникають з концесійного договору

44. Спори, що виникають з цього договору, розглядаються відповідно до законодавства України судом.

Спори, що виникають з цього договору за участю нерезидентів, вирішуються в порядку, передбаченому законодавством.

Прикінцеві положення

45. Цей договір набуває чинності з дня його підписання концесієдавцем та концесіонером.

46. Строк дії цього договору може бути продовжено у разі виконання концесіонером умов концесійного договору та за погодженням з концесієдавцем.

47. Концесійний договір укладено у двох примірниках (по одному для кожної із сторін), що мають однакову юридичну силу українською та _____ мовами.

48. Усі додатки до концесійного договору є невід'ємною його частиною.

Юридичні адреси та розрахункові рахунки сторін:

Концесієдавець

М.П.

Концесіонер

М.П.

Примітка. Концесійний договір за згодою сторін може містити й інші умови та положення, передбачені законодавством, а також інші способи забезпечення зобов'язань сторін (за-става, гарантія тощо).

ДОДАТОК 15

ПРОЕКТ

Суб'єкт подання та розробник:
_____ сільська рада

УКРАЇНА
_____ **РАЙОННА РАДА** _____ **ОБЛАСТІ**

Р І Ш Е Н Н Я

« _____ » _____ 20 ____ року _____ сесія _____ скликання

**Про безоплатну передачу в комунальну власність _____
об'єднаної територіальної громади будівель та майна _____
(с. _____), що знаходяться на підвідомчій території**

З метою забезпечення належного фінансування і утримання об'єктів комунальної власності, які будуть з 01.01.2018 р. фінансуватися із бюджету громади, відповідно до ст.142 Конституції України, статей 1, 16, 29, 43, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Бюджетного кодексу України, ст. 10 Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», враховуючи рішення _____ сесії _____ сільської ради _____ скликання «Про надання згоди на прийняття будівель та майна _____ музичної школи (с. _____) у комунальну власність _____ об'єднаної територіальної громади» від _____ та рекомендації постійної комісії районної ради з питань промисловості, регулювання комунальної власності та приватизації, районна рада **ВИРІШИЛА:**

1. Передати безоплатно із спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста _____ району в комунальну власність _____ об'єднаної територіальної громади будівлі та майно _____ музичної школи (с. _____), що знаходяться на підвідомчій території згідно додатку.

2. Начальнику відділу культури та туризму райдержадміністрації (П.І.П.), сільському голові _____ об'єднаної територіальної громади (П.І.П.) здійснити заходи щодо передачі-приймання будівель та майна, зазначених в додатку до даного рішення, відповідно до чинного законодавства України.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію районної ради з питань промисловості, регулювання комунальної власності та приватизації (П.І.П.).

Голова районної ради _____

ДОДАТОК 16

ПЕРЕЛІК

будівель та майна спільної власності територіальних громад
сіль, селищ, міста _____ району, що передаються до _____
об'єднаної територіальної громади

№ з/п	Назва об'єкта	Загальна площа (кв. м)	Інвентарний (номенклатурний номер)	Кількість	Первісна вартість	Знос	Балансоутримувач об'єкта
1	Приміщення музичної школи						
2	Господарське приміщення						
3	Баян «Рубін»						
4	Піаніно «Україна»						
5	Піаніно «Україна»						
6	Піаніно «Україна»						
7	Котел						
8	Стільці						
9	Стільці						
10	Стіл						
11	Шафа						
12	Тачка						
13	Відро емальоване						
14	Кружка емальоване						
15	Доріжка						
16	Світильники						
17	Карнизи						
	Разом						

Керуючий справами виконавчого апарату районної ради

ДОДАТОК 17

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту рішення «Про безоплатну передачу в комунальну власність
_____ об'єднаної територіальної громади будівель та майна,
що знаходяться на підвідомчій території»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Необхідністю прийняття даного рішення є діяльність щодо задоволення культурних інтересів жителів _____ сільської об'єднаної територіальної громади та ефективне управління майном, що знаходиться на підвідомчій території.

2. Мета і шляхи її досягнення

Метою прийняття даного проекту рішення є створення умов для розвитку культури, відродженню традиційної народної творчості, національно-культурних традицій жителів _____ сільської об'єднаної територіальної громади.

3. Правові аспекти

Основними нормативно-правовими актами, що регулюють зазначене питання, є: Конституція України, Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», Бюджетний кодекс України.

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Прийняття цього проекту рішення не потребує витрат коштів з районного бюджету.

5. Громадське обговорення

Проект рішення не потребує проведення консультацій з громадськістю.

6. Оцінка регуляторного впливу

Проект рішення не є регуляторним актом.

7. Прогноз результатів

Реалізація цього проекту рішення дозволить в повній мірі задовольнити культурні потреби жителів _____ сільської об'єднаної територіальної громади та здійснювати ефективне управління майном, що знаходитиметься сільській комунальній власності.

Сільський голова _____

ДОДАТОК 18

ПРОЕКТ

Об'єднана територіальна громада

_____ району

_____ області

_____ сесія _____ скликання

Р І Ш Е Н Н Я

від «_____» _____ 20__ року

№ _____

с. _____

**Про оренду майна комунальної власності
об'єднаної територіальної громади**

Відповідно до ст. 30, 60, п. 19 ч. 1 ст. 43, п. 10 розділу V Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з метою вдосконалення правового регулювання орендних відносин та забезпечення підвищення ефективності використання майна, що належить до комунальної власності об'єднаної територіальної громади _____, сесія _____ ради, –

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Положення про оренду майна комунальної власності об'єднаної територіальної громади _____ згідно з додатком 1.
2. Затвердити Типовий договір оренди нерухомого майна комунальної власності об'єднаної територіальної громади _____ згідно з додатком 2.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію ради з питань соціально-економічного розвитку с. _____, бюджету та фінансів.

Голова _____

ДОДАТОК 19

ПОЛОЖЕННЯ
про оренду майна комунальної власності
об'єднаної територіальної громади _____

РОЗДІЛ I. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

1. Дане положення:

1.1. Розроблено у відповідності до Законів України «Про оренду державного та комунального майна», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин» від 21.04.2011 р. № 3269-VI, «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо скасування свідоцтва про державну реєстрацію юридичної та фізичної особи-підприємця» від 07.04.2011 р. № 3205-VI, Постанови Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» від 04.10.1995 р. № 786 (назва у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 14.09.2011 р. № 961), Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» від 10.08.1995 р. № 629, Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» від 31.08.2011 р. № 906, Наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку погодження Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами розміру плати за оренду державного майна» від 01.04.2011 р. № 502.

1.2. Покликане забезпечити підвищення ефективності використання цілісних майнових комплексів підприємств з комунальною формою власності, об'єктів нерухомості нежитлового призначення, іншого індивідуально визначеного майна, що перебуває у власності об'єднаної територіальної громади _____ (в подальшому за текстом комунального майна) шляхом надання його в оренду фізичним та юридичним особам у відповідності до вимог чинного законодавства України.

1.3. Визначає порядок та умови ефективного використання майна об'єднаної територіальної громади _____ шляхом надання в оренду цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів та нерухомого майна (будівель, споруд), що є комунальною власністю об'єднаної територіальної громади та регулює організаційно-майнові відносини між суб'єктами оренди.

1.4. Забезпечує створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), об'єктів нерухомості (будівель, споруд, приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що є спільною власністю об'єднаної територіальної громади.

1.5. Визначає процедуру передачі комунального майна в оренду та проведення конкурсу на укладення договору оренди комунального майна:

1.5.1. Конкурс на укладання договору оренди майна, що є комунальною власністю об'єднаної територіальної громади (в подальшому – конкурс) проводиться щодо оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), що є комунальною власністю об'єднаної територіальної громади (в подальшому – об'єкти), які на момент проведення конкурсу не перебувають в оренді, при наявності заяв від двох і більше претендентів на оренду об'єкта, у тому числі:

- на оренду ЦМК підприємств, їх структурних підрозділів за умови відсутності заяви господарського товариства, створеного членами трудового колективу підприємства чи його структурного підрозділу;
- на оренду нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) за умови відсутності заяви бюджетної установи чи організації.

1.5.2. Неприбуткові організації мають право на загальних підставах брати участь у передачі об'єктів в оренду (в тому числі на умовах конкурсу), що проводяться відповідно до цього Положення.

1.5.3. Конкурс оголошується виконавчим комітетом _____ ради.

1.5.4. Право участі в передачі майна в оренду (в тому числі на умовах конкурсу) мають фізичні та юридичні особи, що можуть згідно з законодавством бути орендарями комунального майна.

1.5.5. У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей інвалідів, державних та комунальних підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги», Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менше як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру) оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу.

1.5.6. Укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється без проведення конкурсу в порядку черговості надходження відповідних заяв до орендодавця.

РОЗДІЛ II. ТЕРМІНИ, ЩО ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ В ДАНОМУ ПОЛОЖЕННІ

2.1. ОRENDA – орендою є засноване на договірних умовах (договір оренди) строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької, або іншої діяльності.

2.2. ОRENDA КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА (тобто майна, що перебуває у власності об'єднаної територіальної громади) – це майнові відносини щодо використання цілісних майнових комплексів підприємств, об'єктів нерухомості нежитлового призначення, іншого індивідуально визначеного майна сільської комунальної власності (комунального майна) між власником майна, орендодавцем та орендарем.

2.3. КОМУНАЛЬНЕ МАЙНО – майно, що належить на правах власності територіальній громаді окремо визначеної адміністративно-територіальної одиниці, в даному випадку об'єднаної територіальної громади.

2.4. ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ – об'єктами оренди за даним положенням є:

- цілісні майнові комплекси підприємств з комунальною формою власності, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);
- майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) та передане в сільську комунальну власність;
- інше окреме індивідуально визначене комунальне майно.

2.5. ЦІЛІСНИМ МАЙНОВИМ КОМПЛЕКСОМ є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений об'єктами нерухомості (будівлями, спорудами, приміщеннями), автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. У разі виділення цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс.

2.6. ІНДИВІДУАЛЬНО ВИЗНАЧЕНИМ МАЙНОМ є окремі об'єкти нерухомості, інвентарні об'єкти або їх групи, майно, що не увійшло до статутного фонду господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) та передане в комунальну власність, інше окреме майно сільської комунальної форми власності, що може використовуватися (реалізуватися) способами, визначеними чинним законодавством України як окремий самостійний об'єкт.

2.7. ОБ'ЄКТОМ НЕРУХОМОСТІ згідно до даного положення є постійно розташовані будинки (споруди), їх частини, приміщення, інші будівлі нежитлового призначення, що знаходяться у власності об'єднаної територіальної громади. Об'єкти нерухомості як окремі самостійні об'єкти являються індивідуально визначеним майном, або можуть входити в склад цілісного майнового комплексу.

2.8. СУБ'ЄКТИ ОРЕНДИ – суб'єктами оренди є власник майна, орендодавець та орендар.

2.9. **ВЛАСНИК МАЙНА** – об'єднана територіальна громада, інтереси якої представляє виконавчий комітет _____ ради (надалі за текстом орган, уповноважений управляти майном – виконком).

2.10. **ОРГАН, УПОВНОВАЖЕНИЙ УПРАВЛЯТИ МАЙНОМ** – виконавчий комітет _____ ради (виконком), здійснює управління майном, що належить, на правах власності, об'єднаній територіальній громаді _____ (ст. 29 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»), розглядає питання взаємозаліків, або списання заборгованості по орендній платі, здійснює інше управління майном в межах, визначених чинним законодавством України.

2.11. **ОРЕНДОДАВЦЕМ** – щодо комунального майна можуть бути: _____ рада, її виконавчий комітет зі своїми структурними підрозділами та підприємства, установи і організації (надалі за текстом комунальне підприємство) з комунальною формою власності, що мають на своєму балансі об'єкти оренди.

2.11.1. Якщо в якості орендодавця виступає комунальне підприємство (установа), виникає необхідність отримання дозволу з боку органу управління майном – виконкому, на укладення договору оренди.

2.11.2. В разі порушення умов укладання договору оренди керівник комунального підприємства (установи) несе адміністративну відповідальність.

2.12. **ОРЕНДАР** – орендарями згідно з цим положенням та відповідно до чинного законодавства України можуть бути підприємства, установи, організації, інші юридичні особи, незалежно від форм власності, та громадяни України, а також фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

2.12.1. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна, з метою використання об'єкту оренди для проведення господарської (підприємницької) діяльності, до укладення такого договору має бути зареєстрована як суб'єкт підприємницької діяльності або юридична особа.

2.12.2. Особливості оренди майна громадянами та юридичними особами іноземних держав, а також особами без громадянства додатково визначаються чинним законодавством України.

2.13. **ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ** – організаційні майнові відносини, що виникають між власником в особі органу, уповноваженого управляти майном, орендодавцем та орендарем з моменту укладення (двостороннього підписання) договору оренди.

2.14. **ДОГОВІР ОРЕНДИ** – двохсторонній регулятивний документ, який визначає порядок орендних відносин між суб'єктами оренди.

2.15. **КОНКУРС** – спосіб передачі майна, за яким орендарем стає той, хто запропонував за нього найвищу ціну за письмовим поданням і взяв зобов'язання виконати всі фіксовані умови конкурсу.

2.16. **КОНКУРСАНТ** – претендент, який подав конкурсну пропозицію.

2.17. ЗАЯВА – лист-звернення, який претендент подає до _____ ради для отримання в оренду комунального майна.

2.18. КОМІСІЯ ПО ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА – орган, який утворюється для аналізу, вивчення попиту та зіставлення поданих пропозицій та кваліфікаційних характеристик заявників, в тому числі учасників (претендентів) конкурсу з метою проведення процедури передачі комунального майна в оренду або визначення переможця у відповідності до процедури конкурсу та критеріїв, які містить конкурсна документація.

2.19. НЕЗАЛЕЖНА ОЦІНКА МАЙНА – визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання.

2.20. БЮДЖЕТНА УСТАНОВА – орган, установа чи організація, визначена Конституцією України, а також установа чи організація, створена у встановленому порядку органами державної влади (Державний бюджет), органами місцевого самоврядування (сільський бюджет), органами державної обласної адміністрації (місцевий бюджет), які повністю утримуються за рахунок відповідно державного, сільського місцевого бюджетів.

РОЗДІЛ III. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА В ОРЕНДУ

3.1. Ініціатива щодо оренди комунального майна може виходити від фізичних та юридичних осіб, які бажають бути орендарями відповідно статті 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та пункту 2.12. даного Положення.

3.2. Пропозиція щодо оренди комунального майна може надходити від орендодавців, відповідно до статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

3.3. Дані про наявні вільні приміщення, які можуть бути здані в оренду, надаються орендодавцями (балансоутримувачами) до виконавчого комітету _____ ради.

3.4. Виконком на підставі даних, отриманих від орендодавців (балансоутримувачів) формує переліки нерухомого майна, що можуть бути передані в оренду.

3.5. Фізичні та юридичні особи, які виявили бажання бути орендарями та укласти договір оренди, направляють заяву на ім'я сільського голови чи орендодавця (балансоутримувача) стосовно бажання орендувати приміщення.

3.6. Виконавчий комітет _____ ради опубліковує оголошення про намір передати майно в оренду.

3.7. Оголошення про намір передати майно в оренду повинно містити такі відомості:

- інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження);
- загальну площу;
- мета використання;

- вартість майна згідно звіту про оцінку майна;
- максимально можливий термін оренди;
- термін прийняття заяв про оренду;
- адресу та телефони відповідальних осіб;
- іншу інформацію.

3.8. Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення виконавчий комітет _____ ради приймає заяви про оренду відповідного майна.

3.9. Протягом трьох робочих днів після закінчення строку прийняття заяв, у разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться. Комісія по передачі в оренду комунального майна (далі комісія) готує протокол за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди та приймає протокольне рішення про розгляд питання про укладення договору оренди з єдиним заявником на умовах, запропонованих для передачі майна в оренду. Протокол вноситься на затвердження чергового засідання _____ ради.

3.10. Якщо надійшло дві і більше заяви, протягом трьох робочих днів конкурсною комісією приймається рішення про проведення конкурсу на право укладення договору оренди. Комісія розміщує в засобах масової інформації оголошення про проведення конкурсу на право укладення договору оренди.

3.11. Конкурс на укладення договору оренди майна, що є комунальною власністю об'єднаної територіальної громади, проводиться в термін, що не перевищує 30 днів від дати рішення про оголошення конкурсу.

3.12. Комісія не пізніше ніж за 10 календарних днів до проведення конкурсу оприлюднює відповідне оголошення в газеті.

3.13. Оголошення про конкурс повинно містити такі відомості:

- інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження);
- площу та інші характеристики об'єкту;
- умови конкурсу (стартовий розмір орендної плати, ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, дотримання вимог щодо експлуатації об'єкта, компенсація переможцем конкурсу витрат, пов'язаних з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди, також умови конкурсу можуть передбачати інші зобов'язання);
- початковий (мінімальний) розмір орендної плати з врахуванням ПДВ, розрахований відповідно до діючої Методики розрахунку орендної плати;
- кінцевий термін прийняття пропозицій від претендентів (заяв про оренду і пропозицій до договору оренди, що відповідають вимогам конкурсу);
- дата, час і місце проведення конкурсу;
- адресу та телефони відповідальних осіб, які займаються організацією конкурсу;
- перелік документів, які подаються претендентами на участь в конкурсі;
- іншу інформацію.

Основним критерієм визначення переможця є найбільший розмір орендної плати у разі обов'язкового забезпечення виконання інших умов конкурсу.

3.14. Інформацію про умови передачі об'єкта в оренду (в тому числі за конкурсом), умови ознайомлення з об'єктом, дату, час та місце проведення конкурсу, інші необхідні відомості суб'єкт господарювання отримує за адресою або телефоном виконавчого комітету _____ ради, або відповідальних осіб, які займаються конкурсом.

3.15. Для участі в конкурсі претендент не пізніше дня кінцевого терміну, визначеного в оголошенні подає на розгляд комісії (у виконавчий комітет _____ ради) такі матеріали:

- а) заяву на участь в конкурсі;
- б) зобов'язання щодо виконання умов передачі майна в оренду, або умов конкурсу (ефективного використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, належного утримання об'єкту, додержання екологічних норм експлуатації об'єкту), сплати орендної плати, оплати або компенсації витрат на здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди, інших умов, встановлених комісією, крім розміру орендної плати, пропозиція стосовно якої вноситься учасником конкурсу в день проведення конкурсу;
- в) інформацію про засоби зв'язку з ним;
- г) відомості про претендента (учасника конкурсу), у тому числі:
 - копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи або фізичної особи-підприємця, нотаріально посвідчена копія статуту (для юридичних осіб), копія документа, який посвідчує особу (паспорт) та ідентифікаційний код (для фізичних осіб);
 - нотаріально посвідчене доручення на особу, уповноважену представляти інтереси заявника;
 - довідка банку про наявність розрахункового рахунку та платоспроможність;
 - копія свідоцтва платника ПДВ або свідоцтва про сплату єдиного податку;
 - технічний паспорт (або вкопійовання плану об'єкту оренди);
 - план експлуатації та розвитку об'єкта.

3.16. При проведенні процедури передачі майна в оренду (або конкурсу) подаються проекти використання, покращення об'єкту та співпраці з об'єднаною територіальною громадою.

3.17. Усі заявники, у тому числі і учасники конкурсу подають зобов'язання щодо виконання умов передачі майна в оренду (або умов конкурсу) та забезпечення своєчасної сплати орендної плати.

3.18. Комісія вправі відмовити особі в передачі майна в оренду або участі у конкурсі, якщо подані нею матеріали не відповідають цьому Положенню, умовам передачі майна в оренду або умовам конкурсу.

РОЗДІЛ IV. КОМІСІЯ ПО ПЕРЕДАЧІ МАЙНА В ОРЕНДУ

4.1. Комісія по передачі майна в оренду (далі Комісія) утворюється і затверджується розпорядженням голови _____ ради (об'єднаної територіальної громади).

До складу комісії входять:

- голова комісії – спеціаліст-землевпорядник _____ ради;
- секретар комісії – секретар _____ ради;
- члени комісії: голова постійної депутатської комісії _____ ради з питань соціально-економічного розвитку громади _____, бюджету та фінансів, інші депутати _____ ради (за бажанням).

4.2. Основними завданнями та функціями комісії є:

- визначення умов та строку передачі комунального майна в оренду;
- оприлюднення намірів передачі майна в оренду;
- визначення розміру місячної орендної плати, в тому числі початкового (мінімального) для конкурсу з врахуванням ПДВ, розрахованої відповідно до діючої Методики розрахунку орендної плати;
- визначення умов конкурсу;
- визначення терміну проведення конкурсу;
- оголошення про проведення конкурсу;
- розгляд поданих претендентами документів (учасників конкурсу);
- визначення переможця конкурсу;
- складання протоколу про передачу комунального майна в оренду.

4.3. Комісія розглядає плани використання, поліпшення об'єкту та співпраці з об'єднаною територіальною громадою подані претендентами. За підсумками розгляду оголошує прийняті нею умови використання, поліпшення об'єкту та співпраці з об'єднаною територіальною громадою, що впливають з пропозицій учасників, не оголошуючи при цьому учасників, що їх запропонували та оприлюднюють рішення у засобах масової інформації.

4.4. Комісія під час своєї діяльності має право звертатися за консультаціями до експертів та фахівців.

4.5. Засідання комісії є правомочними за умови участі в ньому не менше як половини всіх членів комісії.

4.6. Рішення комісії приймаються більшістю присутніх на засіданні членів комісії та оформлюються протоколом, який підписується головою, секретарем та членами комісії.

4.7. Комісія розпочинає свою роботу з моменту прийняття рішення про її створення.

4.8. Керує діяльністю комісії й організовує роботу голова комісії. Голова комісії у межах своєї компетенції скликає засідання комісії, головує на засіданнях.

Підготовку матеріалів на розгляд комісії здійснює секретар комісії.

4.9. Голова комісії має право вирішального голосу у разі рівного розподілу голосів членів комісії.

4.10. Засідання комісії є закритими. У разі потреби отримання додаткової інформації комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

РОЗДІЛ V. ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ

5.1. Конкурс на укладання договору оренди майна, що є комунальною власністю об'єднаної територіальної громади проводиться щодо оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), що є комунальною власністю об'єднаної територіальної громади, які на момент проведення конкурсу не перебувають в оренді, при наявності заяв від двох і більше претендентів на оренду об'єкта.

5.2. Документи подаються до виконавчого комітету _____ ради в запечатаних конвертах.

5.3. Зазначені конверти передаються голові комісії перед її черговим засіданням, під час якого конверти розпечатуються.

5.4. У разі коли пропозиція тільки одного претендента відповідає умовам конкурсу, конкурс не проводиться і з таким претендентом укладається договір оренди.

5.5. Конкурс вважається таким, що не відбувся (про що готується розпорядження голови об'єднаної територіальної громади), у разі:

- неподання заяв про участь у конкурсі;
- відсутності пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;
- знищення об'єкта оренди або істотної зміни його фізичного стану.

5.6. У разі визнання конкурсу таким, що не відбувся, комісією може бути повторно оголошено конкурс щодо передачі в оренду того самого майна, якщо після вивчення попиту виявлено потенційних орендарів.

5.7. У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду від особи, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного комунального майна в оренду без проведення конкурсу, договір оренди укладається з такою особою.

5.8. Конкурс проводиться в один етап, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу.

5.9. Учасники, які не з'явилися без поважної причини та повідомлення комісії, чи не направили на конкурс своїх представників, вважаються такими, що вибули з конкурсу.

5.10. Склад учасників, хід конкурсу, результати відображаються у протоколі, що підписується всіма присутніми членами комісії.

5.11. Конкурс веде голова комісії, який роз'яснює умови конкурсу та порядок його проведення, оголошує коротку характеристику об'єкта, умови конкурсу та початковий розмір орендної плати з врахуванням ПДВ.

5.12. Комісія визначає переможця конкурсу на засіданні, на яке запрошуються учасники конкурсу. Оголошуються переможець конкурсу та умови, на яких буде укладено з ним договір оренди, що впливають з умов конкурсу та пропозицій переможця.

5.13. Переможцем визнається учасник, який запропонував максимальний розмір орендної плати або найкращі умови подальшого використання, покращення об'єкту та співпраці з об'єднаною територіальною громадою при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

5.14. Після закінчення конкурсу по даному об'єкту голова оголошує переможця конкурсу та кінцевий розмір орендної плати з врахуванням ПДВ.

5.15. Після закінчення засідання комісії складається протокол, у якому зазначаються:

- відомості про учасників;
- пропозиції і зобов'язання учасників;
- обґрунтування рішення про визначення переможця.

Протокол підписується всіма присутніми членами комісії.

5.16. Учасники конкурсу мають право у 5-денний термін оскаржити рішення конкурсної комісії до виконавчого комітету _____ ради.

5.17. Протокол конкурсу подається у встановленому порядку для затвердження на найближче чергове засідання _____ ради.

5.18. _____ рада затверджує протокол конкурсу та приймає рішення про укладення договору оренди об'єкта з переможцем конкурсу на умовах, запропонованих конкурсною комісією та розміром орендної плати, визначеним за результатами конкурсу.

РОЗДІЛ VI. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

6.1. Договір оренди комунального майна укладається з заявником, або переможцем конкурсу після затвердження _____ ради.

6.2. У разі відмови переможця конкурсу від укладення договору оренди або порушення термінів укладання договору оренди комісією оголошується переможцем конкурсу наступний його учасник, щодо даного об'єкту. Новим переможцем конкурсу визначається той учасник конкурсу, розмір останньої пропозиції орендної плати якого був найбільшим з пропозицій інших учасників конкурсу. Складається протокол засідання комісії по передачі майна в оренду, який затверджується на засіданні _____ ради.

6.3. Після затвердження протокольного рішення комісії виконавчий комітет _____ ради у п'ятиденний термін після дати затвердження результатів конкурсу надсилає орендарю рішення сесії _____ ради.

6.4. Орендодавець, укладає з заявником, або переможцем конкурсу договір оренди комунального майна.

6.5. Якщо суб'єкт господарювання в десятиденний термін після отримання рішення _____ ради про затвердження протоколу комісії не з'явився для заключення договору оренди, рішення комісії скасовується _____ сільською радою.

6.6. Суб'єкти оренди укладають договір оренди, керуючись чинним законодавством України, даним Положенням та приймають за основу розроблену Форму типового договору оренди об'єкту нерухомості та іншого майна комунальної форми власності.

6.7. Договір оренди укладається в двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін договору.

6.8. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

6.9. Істотні умови, які повинні бути враховані в договорі оренди:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням його індексації);
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна на весь період оренди;
- обов'язки сторін щодо забезпечення благоустрою об'єкту оренди;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна на весь термін дії договору оренди;
- обов'язки щодо оплати обов'язкових платежів за комунальні та інші послуги.

6.10. За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови.

6.11. Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору.

6.12. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди.

6.13. Протягом п'яти робочих днів з моменту укладення договору оренди, або розірвання договору оренди, орендодавець та орендар здійснюють прийняття-передачу об'єкту оренди від орендодавця до орендаря (від орендаря до орендодавця), для чого створюють відповідну комісію, яка в свою чергу проводить обстеження вказаного об'єкту та складає і підписує акт прийняття-передачі.

6.14. У разі відмови в укладенні договору оренди, а також неодержання відповіді у встановлений термін зацікавлені особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до суду.

РОЗДІЛ VII. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

7.1. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін.

7.2. У разі відсутності письмового повідомлення (заяви) від однієї із сторін іншій стороні про припинення або зміну умов оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору за умови належного виконання з боку Орендаря умов договору оренди такий договір вважається пролонгованим (продовженим) на той самий термін і на тих самих умовах.

7.3. У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

7.4. Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору.

7.5. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

7.6. Орендні відносини припиняються в разі:

- закінчення строку дії договору оренди;
- приватизації об'єкта оренди, в тому числі з боку орендаря, або за його участю;
- банкрутства орендаря;
- знищення об'єкта оренди;
- використання об'єкту, що орендується за нецільовим призначенням.

7.7. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених чинним законодавством України та даним Положенням.

РОЗДІЛ VIII. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК ЇЇ НАРАХУВАННЯ

8.1. Орендна плата нараховується з розрахунку фактичної вартості об'єкта оренди, визначеної шляхом проведення незалежної оцінки, враховуючи орендну ставку та індекс інфляції.

8.2. Вартість об'єкту оренди визначається шляхом здійснення незалежної оцінки.

8.3. Оцінка обов'язково проводиться перед укладанням договору оренди та перед продовженням (поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

8.4. Передбачені цим Положенням послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди та рецензію оплачує орендар.

8.5. Період між датою незалежної оцінки і датою початку дії договору оренди не може перевищувати 6 місяців, якщо тільки менший термін не передбачено законодавством України чи звітом з незалежної оцінки.

8.6. У разі, коли для розрахунку орендної плати не передбачене проведення незалежної оцінки нерухомого майна, здійснюється стандартизована оцінка зазначеного майна.

8.7. Для стандартизованої оцінки нерухомого майна виконавчим комітетом _____ ради, утворюється комісія, яка проводить оцінку майна за залишковою вартістю на підставі даних бухгалтерського обліку. Результати проведення стандартизованої оцінки оформлюються актом оцінки.

8.8. Нарахування орендної плати проводиться з моменту підписання акту приймання-передачі, тобто фактичного вступу орендаря в користування майном на правах оренди.

8.9. Орендодавець щомісячно нараховує орендну плату і повідомляє орендаря про термін і суму сплати за орендоване приміщення.

8.10. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

8.11. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата розрахована відповідно до діючої Методики розрахунку орендної плати застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

8.12. До орендної плати не включається плата за комунальні послуги, послуги зв'язку, витрати на утримання орендованого майна. Такі витрати сплачуються орендарем окремо від орендної плати на підставі окремо укладених договорів та угод. Витрати інвалідів, пов'язані з утриманням об'єкта оренди з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування, компенсуються за рахунок Фонду України соціального захисту інвалідів у порядку, що визначається Міністерством фінансів України.

8.13. Розрахунок орендної плати за цілісний майновий комплекс, нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення нежитлового призначення), інше окреме індивідуально визначене майно, розраховується у такій послідовності: визнається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за перший місяць розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди.

8.14. В разі, якщо термін дії договору оренди менший (більший) за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності – на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

8.15. При передачі комунального майна в оренду може бути передбачене збільшення розміру орендної плати в наступних випадках:

- при оголошенні про наміри передачі комунального майна в оренду;
- при оголошенні конкурсу на оренду;
- за умови подання учасником конкурсу збільшеного розміру орендної плати.

8.16. Розмір річної орендної плати за оренду окремого індивідуально визначеного майна (крім об'єктів нерухомості) встановлюється за згодою сторін з урахуванням орендних ставок за використання нерухомого комунального майна об'єднаної територіальної громади, затверджених рішенням _____ ради.

8.17. Витрати на утримання переданих в оренду одночасно кільком орендарям об'єктів нерухомості та прилеглої до них території розподіляються між користувачами (орендарями) залежно від розміру пропорційно займаної площі та наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками відповідних комунальних підприємств та енергопостачальних організацій, а в неподільній частині – лише пропорційно розміру займаної орендарями загальної площі.

8.18. Термін внесення орендної плати визначається договором оренди.

8.19. Стягнення заборгованості по орендній платі проводиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

8.20. Орендна плата встановлюється лише у грошовій формі.

8.21. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін у разі зміни цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

8.22. Орендар зобов'язаний вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.

8.23. Кошти, одержані від оренди комунального майна, використовуються у відповідності до вимог чинного законодавства України та рішень _____ ради.

8.24. Спори з питань зміни орендної плати вирішуються відповідно до чинного законодавства України.

Голова _____

У К Р А Ї Н А
МІСЦЕВЕ САМОВРЯДУВАННЯ
об'єднана територіальна громада
_____ району
_____ області

Р І Ш Е Н Н Я № _____

«__» _____ 20__ року ____ сесія ____ скликання

**Про передачу в оренду майна
комунальної власності**

Розглянувши звернення _____ № ____ від «__» _____ 20__ р.,
відділу освіти _____ міської ради № 01-35/221 від 03.10.2017 р., щодо
передачі в оренду _____,
у відповідності до Законів України «Про оренду державного та комунального
майна», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про особливості передачі в
оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водо-
відведення, що перебувають у комунальній власності» для забезпечення належ-
ного надання послуг з теплопостачання в школі, _____ рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати дозвіл на передачу в оренду _____;
2. Виконавчим органам _____ ради за повноваженнями:
здійснити організаційно-технічну підготовку котельні за адресою _____
для передачі в оренду у визначеному законодавством порядку.
3. Після завершення такої підготовки оголосити конкурс на право передачі
об'єкта в оренду.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника голови з
питань _____.

Голова _____

ДОДАТОК 21

**Примірне
ПОЛОЖЕННЯ
про оренду комунального
майна територіальної громади**

Порядок і умови оренди комунального майна визначені у відповідності до Цивільного, Господарського, Податкового Кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна».

Положення визначає:

- Орендодавців.
- Об'єкти оренди.
- Орендарів.
- Методику розрахунку плати за оренду комунального майна.
- Порядок надання в оренду комунального майна та укладення договорів оренди.
- Порядок проведення робіт по незалежній (експертній) оцінці об'єктів оренди.
- Розподіл коштів, що надходять від оренди комунального майна.
- Порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям.
- Порядок проведення конкурсу на право оренди об'єктів нерухомого майна комунальної власності територіальної громади.
- Порядок надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування.
- Порядок нарахування і використання амортизаційних відрахувань.

1. Орендодавці

1.1. Від імені територіальної громади, повноваження орендодавця щодо цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів здійснює виконавчий комітет ради.

1.2. Від імені територіальної громади, повноваження орендодавця щодо нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) здійснює виконавчий комітет ради.

1.3. Від імені територіальної громади, повноваження орендодавця нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), термін оренди яких складає не більше п'яти днів (у тому числі для розміщення виставок, експозицій, виставок-продажу, організації концертів та іншу видовищно-розважальну діяльність), здійснюють комунальні підприємства, установи, організації на балансі яких знаходяться об'єкти оренди за погодженням органу, уповноваженого управляти відповідним майном.

1.4. Від імені територіальної громади, повноваження орендодавця окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна), здійснює виконавчий комітет ради.

2. Об'єкти оренди

2.1. До об'єктів оренди відносяться:

2.1.1. Цілісні майнові комплекси, їх структурні підрозділи.

2.1.2. Нерухоме майно (будівля, споруда, приміщення).

2.1.3. Окреме індивідуально визначене майно (транспорт, обладнання, устаткування та інше).

2.2. Цілісним майновим комплексом є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг). У разі виділення цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс.

2.3. Нерухоме майно (будівля, споруда, приміщення (чи його частина), може передаватися в оренду при умові, що воно вільне і на нього є:

- інвентарна справа (для споруд некапітального характеру та твердого покриття відкритих майданчиків і частини приміщень бюджетних установ – план-схема, завірена балансоутримувачем);
- незалежна (експертна) оцінка майна;
- свідоцтво про право власності (на всю будівлю чи тільки на об'єкт оренди) при укладанні договору оренди (на об'єкти, які визначені п. 1.1., п. 1.2.) на капітальну будівлю (чи його частину) терміном на три роки і більше;

2.4. Окреме індивідуально визначене майно, може передаватися в оренду при умові, що воно не задіяне в господарській діяльності комунальних підприємств, установ, організацій на балансі яких знаходяться об'єкти оренди.

2.5. Виготовлення інвентарних справ та незалежних (експертних) оцінок на об'єкти комунальної власності міста, оформлення на них свідоцтв про право власності, їх державна реєстрація та оплата робіт по розробленню та затвердженню містобудівних обґрунтувань встановлення меж прибудинкових територій будівель (в тому числі під окремо стоячі будівлі, споруди (їх частини) комунальної власності міста, де є об'єкти оренди), здійснюється за рахунок балансоутримувача, чи органу, уповноваженого управляти відповідним майном.

У разі передачі об'єкта комунальної власності громади в оренду, орендарем відшкодовуються витрати на проведення вищевказаних робіт. Дані вимоги передбачаються в особливих умовах.

2.6. При укладанні договорів оренди нерухомого майна (крім споруд некапітального характеру та таке ін.) терміном на три роки і більше, проводиться нотаріальне

посвідчення договорів оренди. Оплата робіт пов'язаних з оформленням відповідних матеріалів (нотаріальне посвідчення, виготовлення витягу з реєстру права власності на нерухоме майно, сплату держмита та інше), покладається на орендаря.

2.7. Не можуть бути об'єктами оренди цілісні майнові комплекси, їх структурні підрозділи; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення); окреме індивідуально визначене майно, здача в оренду яких заборонена законодавством України або рішеннями ради.

3. Орендарі

3.1. Орендарями можуть бути:

- господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу;
- інші юридичні особи та громадяни України;
- фізичні та юридичні особи іноземних держав;
- міжнародні організації та особи без громадянства.

3.2. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

3.3. Особливості оренди майна для здійснення підприємницької та іншої діяльності громадянами та юридичними особами іноземних держав та особами без громадянства визначаються законодавством України.

4. Методика розрахунку плати за оренду комунального майна

4.1. У відповідності до розділу 2 статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» Методика розрахунку орендної плати для об'єктів, що перебувають у комунальній власності визначається органами місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

4.2. Уповноваженим органам по укладенню договорів оренди ради, при наданні в оренду і розрахунках орендної плати для комунального майна керуватись Методикою розрахунку і порядком використання плати за оренду державного майна, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 із змінами та доповненнями.

4.3. Продовження терміну дії договорів оренди здійснює уповноважений орган по укладенню договорів оренди шляхом оформлення додатків про продовження терміну дії договорів, а орендна плата продовжує розраховуватися згідно даного Положення з врахуванням індексів інфляції за весь період дії договорів.

У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

У разі укладення договорів оренди на термін не більше п'яти днів орендна плата може встановлюватися за договірною ціною, але не меншою, ніж по розрахунках згідно даного Положення.

4.4. До плати за оренду комунального майна не включаються витрати на утримання орендованого майна. Плата за комунальні та інші послуги сплачуються орендарями окремо, відповідно до укладених договорів.

4.5. Нарахування орендної плати проводиться з моменту підписання сторонами договору оренди та акту прийому-передачі об'єкта оренди орендарю. Факт прийому в оренду майна підтверджує підписаний сторонами акт прийому-передачі об'єкту оренди, який підписується сторонами одночасно з договором оренди не пізніше 15 днів з моменту прийняття виконавчим комітетом міської ради рішення про передачу об'єкта в оренду за умови своєчасної подачі необхідної документації.

4.6. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

4.7. Своєчасно несплачені орендарем суми орендної плати стягуються за весь період заборгованості з нарахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочення платежу.

4.8. Суми орендної плати, зайво перераховані орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

4.9. У разі оренди окремих кімнат чи частини приміщень адміністративних будівель до площі об'єкту оренди додається площа загального користування, при цьому:

- при відсутності інвентарної справи всієї будівлі, чи неможливості визначити, які приміщення відносяться до корисних, а які до площ спільного користування (заклади охорони здоров'я, культури, освіти та ін.) загальна площа об'єкту визначається з коефіцієнтом 1,3 до корисної площі об'єкту оренди;
- при наявності інвентарної справи всієї будівлі, частина якої передається в оренду, площа загального користування об'єкту оренди розраховується пропорційно співвідношенню основних та допоміжних приміщень будівлі. Коефіцієнт визначається шляхом ділення загальної площі приміщень спільного користування (сходові, щитові, коридори, санвузли і т.п.) на загальну площу корисних приміщень (кабінети, офіси).

В окремих випадках, застосування зменшеного розміру орендної плати, зміни орендної ставки, надання пільг чи передача об'єкта в безоплатне користування визначається за рішенням ради, з відповідним обґрунтуванням необхідності прийняття такого рішення.

Розміщення виконавчих органів ради визначається розпорядженням голови.

5. Порядок надання в оренду комунального майна та укладення договорів оренди

5.1. Ініціатива щодо оренди майна територіальної громади може виходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно до п. 3.1. даного Положення та від Орендодавця на підставі пропозицій поданих органами уповноваженими управляти комунальним майном.

5.2. Пропозиції про намір передати в оренду майно, їх цільове використання та місячний розмір орендної плати, які виходять від Орендодавця подаються на розгляд виконавчого комітету ради органами уповноваженими управляти комунальним майном з письмовим погодженням управління обліку та контролю за використанням комунального майна.

Комунальні підприємства, установи, організації на балансі яких знаходиться комунальне майно можуть подавати Орендодавцю пропозиції про намір передати в оренду майно, їх цільове використання та місячний розмір орендної плати, які повинні бути погодженими з відповідними управліннями та відділами ї ради, що здійснюють управління діяльністю цих підприємств, установ, організацій, профільним заступником, управлінням обліку та контролю за використанням комунального майна та відповідною постійною комісією ради.

5.3. Орендодавець розглядає пропозиції направлені йому органами, уповноваженими управляти відповідним комунальним майном, формує переліки цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів, нерухомого майна, окремого індивідуально визначено майна, що може бути передано в оренду та приймає рішення щодо наміру передати в оренду майно територіальної громади з визначенням цільового використання об'єкту оренди, його вартості та розміру орендної плати за перший місяць. При розгляді матеріалів можуть враховуватися пропозиції відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій.

5.4. Проект рішення виконавчого комітету готують виконавчі органи ради (управління, відділи) уповноважені управляти відповідним комунальним майном.

У проекті рішення виконавчого комітету про намір передати в оренду майно комунальної власності зазначається:

- назва об'єкта оренди;
- адреса об'єкта оренди, поверховість;
- загальна площа об'єкта оренди, в тому числі площі спільного користування;
- пропозиції щодо цільового використання об'єкта оренди;
- вартість об'єкта оренди згідно звіту про оцінку майна, без ПДВ;
- місячний розмір орендної плати, з ПДВ (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції і є можливість здійснити розрахунок);
- початковий термін укладення договору оренди;
- кошти, які підлягають відшкодуванню орендарем за виготовлення та рецензування звіту про оцінку майна, виготовлення інвентарної справи.

До проекту рішення виконавчого комітету про намір передати в оренду майно комунальної власності додаються наступні документи:

- лист-пропозиція підприємства, установи, організації (у разі наявності – заяви від юридичних і фізичних осіб);
- лист-погодження виконавчого органу ради (управління, відділу) уповноваженого управляти відповідним комунальним майном з погодженням профільного заступника (при наявності окремих лист-погодження);
- лист-погодження управління обліку та контролю за використанням комунального майна;
- погодження (рішення) відповідної постійної комісії ради, щодо питань контролю за використанням комунального майна;
- копія затвердженого висновку про вартість об'єкту оренди.

5.5. Після прийняття виконавчим комітетом ради рішення щодо наміру передати в оренду майно, переліки, зазначені в п. 5.4., оприлюднюються в засобах масової інформації, висвітлюється на офіційному веб-сайті ради.

5.6. Після публікації оголошення про наміри передати в оренду майно комунальної власності, фізичні та юридичні особи, які бажають взяти в оренду майно, направляють виконавчому комітету заяву та документи визначені в оголошенні.

5.7. За наявності ініціативи щодо оренди цілісного майнового комплексу Орендодавець у триденний термін повинен повідомити про це трудовий колектив підприємства, його структурного підрозділу, щодо майна якого якого подано заяву про оренду.

Трудовий колектив протягом п'ятнадцяти днів, враховуючи день отримання повідомлення про наявність заяви (ініціативи) щодо оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, має право прийняти рішення про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, утворити господарське товариство та подати орендодавцю у встановленому порядку заяву щодо оренди відповідного майна.

Після прийняття рішення про оренду цілісного майнового комплексу члени трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу засновують відповідно до чинного законодавства господарське товариство.

До реєстрації у встановленому порядку статуту господарського товариства кожен член трудового колективу підприємства або його структурного підрозділу, цілісний майновий комплекс якого передається в оренду, має право вступити у зазначене господарське товариство на підставі особистої заяви.

Створене членами трудового колективу господарське товариство, у статутному (складеному) капіталі якого частка внесків членів трудового колективу становитиме відповідно до статуту товариства більш як 50 відсотків, має переважне перед іншими фізичними та юридичними особами право на укладення договору оренди цілісного

майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, де створене це товариство. Заява господарського товариства про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди подається орендодавцю до проведення конкурсу на право оренди цього майна.

5.8. У разі надходження заяви про оренду майна територіальної громади на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди), або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (в тому числі національної творчої спілки та її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги» Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження книжкової продукції, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу на підставі рішення виконавчого комітету.

Порядок визначення обсягу книжкової продукції державною мовою затверджується Кабінетом Міністрів України.

5.9. У договорі оренди приміщень, укладеному відповідно до п. 5.8. цього Положення з державним видавництвом, підприємством книгорозповсюдження, вітчизняним видавництвом, підприємством книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), передбачається умова стосовно того, що недотримання орендарем вимоги щодо підготовки, випуску та (чи) розповсюдження книжкової продукції державною мовою в обсязі не менш як 50 відсотків є підставою для розірвання договору оренди в установленому законодавством порядку.

5.10. Укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється без проведення конкурсу в порядку черговості надходження відповідних заяв до Орендодавця.

5.11. У разі надходження до орендодавця заяви про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), орендодавець за умови відсутності заборони на передачу майна в оренду у п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном, а у разі якщо:

- підприємство, його структурний підрозділ, щодо цілісного майнового комплексу якого надійшла заява про оренду, або ініціатор укладення договору оренди згідно із законодавством займають монопольне становище на ринку;
- внаслідок укладення договору оренди підприємець або група підприємців можуть зайняти монопольне становище на ринку;
- сумарна вартість активів або сумарний обсяг реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди та ініціаторові укладення договору оренди, перевищують показники, визначені законодавством, – також до органу Антимонопольного комітету України.

Орган Антимонопольного комітету України розглядає надіслані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилає орендодавцеві висновки про можливість оренди та умови договору оренди. Якщо орендодавець не одержав у встановлений термін висновків органу Антимонопольного комітету України, укладення договору оренди вважається погодженим.

При укладанні договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів Орендодавець керується Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та іншими нормативно-правовими актами. Договір оренди цілісного майнового комплексу підприємства, структурного підрозділу підлягає нотаріальному посвідченню.

5.12. Заяви та документи на право оренди майна комунальної власності приймаються Орендодавцем протягом десяти робочих днів.

5.13. Разом з заявою подаються наступні документи:

5.13.1. Заявник – підприємство:

- копії установчих документів, завірених заявником;
- документ з державної податкової інспекції, завірений підписом і печаткою, про відсутність заборгованості перед бюджетом з податків, зборів та інших платежів, надходження яких, контролюється даним органом;
- довідку про кількість найманих працівників та розмір їх заробітної плати;
- фінансовий звіт за попередній рік та звітний період поточного року (якщо в поточному році наступив термін звітності), для заявника щодо оренди цілісного майнового комплексу: баланс підприємства та результати фінансової діяльності підприємства за попередній рік;
- довідки від підприємств надавачів послуг або квитанцію завірених печаткою установи, що її видала, про відсутність заборгованості по сплаті комунальних платежів за місцем знаходження (реєстрації);
- копію протоколу загальних зборів підприємства (наказу) про вибори (призначення) директора.

5.13.2. Заявник – фізична особа-підприємець, чи фізична особа, яка не є зареєстрована підприємцем:

- документ з державної податкової інспекції, завірений підписом і печаткою, про відсутність заборгованості перед бюджетом з податків, зборів та інших платежів, надходження яких, контролюється даним органом (для підприємця);
- довідку про кількість найманих працівників та розмір їх заробітної плати (для підприємця);
- довідки від підприємств надавачів послуг або квитанцію завірєну печаткою установи, що її видала, про відсутність заборгованості по сплаті комунальних платежів за місцем знаходження (реєстрації);
- копію картки фізичної особи – платника податків про присвоєння ідентифікаційного номера;
- копію паспорта з реєстрацією місця проживання;
- копію податкової декларації чи звіту суб'єкта малого підприємництва з відміткою державної податкової інспекції про отримання, за попередній рік та звітний період поточного року (якщо в поточному році наступив термін звітності).

5.13.3. Заявник – неприбуткова організація:

- копії установчих документів, завірених заявником;
- довідки від підприємств надавачів послуг або квитанцію завірєну печаткою установи, що її видала, про відсутність заборгованості по сплаті комунальних платежів за місцем знаходження (реєстрації);
- довідку про кількість найманих працівників та розмір їх заробітної плати;
- довідку про джерела фінансування, платоспроможність організації та гарантії щодо забезпечення сплати орендної плати;
- копію протоколу загальних зборів (наказу) про вибори (призначення) керівника.

5.14. Орендодавець протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв та за результатами вивчення попиту на об'єкти оренди направляє матеріали уповноваженим органам управляти майном для підготовки рішення про надання в оренду об'єктів чи оголошення конкурсу, або відмовляє в наданні в оренду майна і повідомляє про це заявника.

У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і Орендодавець приймає рішення про укладення договору оренди із заявником.

У разі надходження двох і більше заяв орендодавець приймає рішення про оголошення конкурсу на право оренди майна.

5.15. Орендодавець відмовляє в наданні об'єкта в оренду та укладенні договору оренди у разі, якщо:

- прийнято рішення про приватизацію або передприватизаційну підготовку цих об'єктів;
- об'єкт включено до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій, згідно з рішенням ради;
- орган Антимонопольного комітету України не дає згоди, виходячи з підстав, передбачених законодавством України;
- орган, уповноважений управляти майном, не дає згоди на укладення договору оренди;
- орендодавець прийняв рішення про укладення договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою;
- є інші підстави, передбачені законом.

5.16. З моменту надходження до Орендодавця заяви щодо оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу щодо такого майна підприємству забороняється здійснювати купівлю, продаж, передачу, обмін, надання в безоплатне користування, списання майна, придбання цінних паперів, одержання кредитів у розмірах, що перевищують середньорічний рівень за останні три роки. У разі якщо зазначені дії необхідні для ефективного функціонування підприємства, його структурного підрозділу, вони вчиняються з дозволу органу, уповноваженого управляти відповідним майном.

5.17. У разі відмови в укладенні договору оренди, а також недержання відповіді у встановлений термін заінтересовані особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до суду.

5.18. Орендна плата, встановлена Методикою згідно даного Положення, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах.

5.19. Після прийняття рішення виконавчим комітетом ради про оголошення конкурсу на право оренди об'єкта комунальної власності уповноважений орган по укладенню договорів оренди готує конкурсні умови та подає їх для погодження.

Уповноважений орган по укладенню подає конкурсні умови на затвердження конкурсній комісії по наданню в оренду майна комунальної власності.

5.20. Конкурсні умови, дату, час та місце проведення конкурсу затверджуються більшістю членів конкурсної комісії по наданню в оренду майна комунальної власності, присутніх на засіданні комісії. Після затвердження умов конкурсу інформація про оголошення конкурсу публікується в засобах масової інформації, висвітлюється на офіційному веб-сайті ради.

5.21. Конкурси по наданню в оренду майна комунальної власності проводяться конкурсною комісією. Кількісний і персональний склад комісії затверджується радою.

Конкурс полягає у відборі на конкурентних засадах орендаря, який запропонував найкращі умови використання об'єкта комунальної власності та найбільший розмір орендної плати.

5.22. Протокол рішення конкурсної комісії, яким визначено переможця конкурсу, затверджується виконавчим комітетом.

5.23. На підставі затвердженого протоколу конкурсної комісії орган, уповноважений управляти відповідним комунальним майном (управління, відділ) готує проект рішення виконавчого комітету про надання в оренду комунального майна.

Рішення про надання в оренду комунального майна може прийматися одночасно з затвердженням протоколу конкурсної комісії.

5.24. В проекті рішення виконавчого комітету про надання в оренду комунального майна зазначається:

- а) назва орендаря;
- б) ідентифікаційний код (номер) орендаря;
- в) юридична адреса орендаря;
- г) інформація про об'єкт оренди:
 - у разі надання в оренду нерухомого майна – адреса та площа об'єкта оренди, рівень розташування об'єкта оренди в будівлі, цільове використання, площа закріпленої земельної ділянки (по розрахунках відділу земельних ресурсів);
 - у разі надання в оренду цілісного майнового комплексу – найменування та адреса об'єкта оренди;
 - у разі надання в оренду окремого індивідуально визначеного майна – найменування об'єкта оренди, вартість об'єкта оренди згідно даних бухгалтерського обліку або незалежної оцінки;
- д) в особливих умовах вказуються: сума коштів, яка підлягає відшкодуванню орендарем за виготовлення та рецензування звіту про оцінку майна, за виготовлення інвентарної справи, початковий термін укладення договору оренди, конкурсні пропозиції переможця конкурсу (якщо об'єкт передається в оренду за результатами конкурсу).

5.25. До проекту рішення виконавчого комітету про надання в оренду комунального майна додаються наступні документи:

5.25.1. Для заявника – підприємства:

- копія звернення;
- копія витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (У разі змін в чинному законодавстві України щодо порядку державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, інший документ, який буде передбачати таку реєстрацію);
- копії установчих документів;

- документ з державної податкової інспекції, завірений підписом і печаткою, про відсутність заборгованості перед бюджетом з податків, зборів та інших платежів, надходження яких, контролюється даним органом;
- довідка про кількість найманих працівників та розмір їх заробітної плати;
- фінансовий звіт за попередній рік та звітний період поточного року (якщо в поточному році настав термін звітності), для заявника щодо оренди цілісного майнового комплексу: баланс підприємства та результати фінансової діяльності підприємства за попередній рік;
- довідки від підприємств надавачів послуг або квитанція завірену печаткою установи, що її видала, про відсутність заборгованості по сплаті комунальних платежів за місцем знаходження (реєстрації);
- копія протоколу загальних зборів підприємства (наказу) про вибори (призначення) директора.

5.25.2. Для заявника – фізичної особи-підприємця, чи фізичної особи, яка не є зареєстрована підприємцем:

- копія звернення;
- копія витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (У разі змін в чинному законодавстві України щодо порядку державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, інший документ, який буде передбачати таку реєстрацію), (для підприємця);
- документ з державної податкової інспекції, завірений підписом і печаткою, про відсутність заборгованості перед бюджетом з податків, зборів та інших платежів, надходження яких, контролюється даним органом (для підприємця);
- довідка про кількість найманих працівників та розмір їх заробітної плати (для підприємця);
- довідки від підприємств надавачів послуг або квитанцію завірену печаткою установи, що її видала, про відсутність заборгованості по сплаті комунальних платежів за місцем знаходження (реєстрації);
- копія картки фізичної особи – платника податків про присвоєння ідентифікаційного номера;
- копія паспорта з реєстрацією місця проживання;
- копія податкової декларації чи звіту суб'єкта малого підприємництва з відміткою державної податкової інспекції про отримання, за попередній рік та звітний період поточного року (якщо в поточному році настав термін звітності).

5.25.3. Для заявника – неприбуткової організації:

- копія звернення;

- копія витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (У разі змін в чинному законодавстві України щодо порядку державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, інший документ, який буде передбачати таку реєстрацію);
- копії установчих документів;
- довідки від підприємств надавачів послуг або квитанція завірена печаткою установи, що її видала, про відсутність заборгованості по сплаті комунальних платежів за місцем знаходження (реєстрації);
- довідка про кількість найманих працівників та розмір їх заробітної плати;
- довідка про джерела фінансування, платоспроможність організації та гарантії щодо забезпечення сплати орендної плати;
- копія протоколу загальних зборів (наказу) про вибори (призначення) керівника.

5.25.4. Протокол конкурсної комісії (у разі його затвердження одночасно з прийняттям рішення про надання об'єктів в оренду).

5.25.5. Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців із зазначенням інформації про юридичну та фізичну особу-підприємця, їх основні види діяльності формує посадова особа виконавчого органу ради.

5.26. Органами уповноваженими управляти майном, здійснювати функції по укладенню, переукладенню, припиненню дії договорів оренди, виступати позивачами і відповідачами в суді є управління, відділи, підприємства, організації комунальної форми власності (крім житлово-експлуатаційних контор та управління житлово-комунального господарства, благоустрою та екології) на балансі яких знаходиться комунальне майно.

5.27. Укладення договору оренди комунального майна здійснюється органами уповноваженими управляти відповідним комунальним майном на підставі рішення виконавчого комітету, протягом 15 днів з моменту прийняття рішення, на строк визначений конкурсними умовами та/або рішенням виконавчого комітету за умови своєчасної подачі необхідної документації.

5.27.1. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна, цільове використання якого передбачає підприємницьку діяльність, до моменту укладення договору (15 робочих днів з моменту прийняття рішення виконавчим комітетом про надання в оренду комунального майна) зобов'язана зареєструватись, як суб'єкт підприємницької діяльності. Не виконання даної умови є підставою для скасування рішення виконавчого комітету про надання їй в оренду майна комунальної власності.

5.28. Договір оренди комунального майна на строк три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню. Всі витрати по нотаріальному посвідченню покладаються на орендаря.

5.29. У разі оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу господарським товариством, створеним трудовим колективом, до заяви додатково додаються наступні документи:

- витяг з протоколу загальних зборів (конференції) трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу про рішення взяти в оренду цілісний майновий комплекс підприємства, структурного підрозділу;
- витяг з протоколу загальних зборів (конференції) трудового колективу працівників підприємства, його структурного підрозділу про рішення щодо створення господарського товариства та затвердження його статуту;
- копія статуту господарського товариства, створеного трудовим колективом підприємства, структурного підрозділу, майно якого передається в оренду
- відомості про орендаря та об'єкт оренди (техніко-економічні показники, посадові особи підприємства, господарського товариства);
- копія статуту комунального підприємства та річна фінансова звітність (форми № 1, 2, 3).

5.30. Орендарі об'єктів комунального майна, що є пам'ятками архітектури, історії та культури погоджують умови використання цих об'єктів з управлінням з питань містобудування та архітектури ради, виготовляють пам'яткоохоронну документацію та укладають охоронні договори.

5.31. Перепланування, переобладнання, реконструкція комунального майна (будівель, споруд, приміщень), проведення невід'ємних поліпшень орендованого майна здійснюється, у встановленому порядку, згідно з нормативно-правовими актами України та прийнятими рішеннями радою, виконавчим комітетом.

5.32. Зміна цільового використання майна та внесення відповідних змін в договір оренди здійснюються за погодженням постійної комісії ради з питань контролю за використанням комунального майна та на підставі рішення виконавчого комітету ради, яке готує виконавчий орган ради уповноважений управляти майном.

Якщо зміна цільового використання майна буде передбачати, при розрахунку орендної плати, застосування збільшеного розміру орендної ставки, в рішенні зазначається необхідність уповноваженому органу по укладенню договорів оренди внести зміни в договір оренди в частині цільового використання майна та в частині нарахування орендної плати.

Якщо зміна цільового використання майна буде передбачати, при розрахунку орендної плати, застосування зменшеного розміру орендної ставки, в рішенні зазначається необхідність уповноваженому органу по укладенню договорів оренди внести зміни в договір оренди в частині цільового використання майна, а в частині нарахування орендної плати залишити без змін.

Внесення змін в договір оренди комунального майна здійснюється органами уповноваженими укладати договори на підставі рішення виконавчого комітету, протягом 10 робочих днів з моменту прийняття рішення.

6. Порядок проведення робіт по незалежній (експертній) оцінці об'єктів оренди комунального майна

6.1. Експерт оцінювач об'єктів оренди комунальної власності визначається на конкурентних засадах. Кількісний та персональний склад конкурсної комісії з відбору суб'єктів оціночної діяльності затверджує виконавчий комітет ради.

6.2. Відповідний орган ради публікує в комунальних засобах масової інформації оголошення про відбір експертів.

6.3. Заяви, подані експертами-оцінювачами розглядаються комісією, яка приймає рішення щодо визначення переможця.

6.4. Відповідний орган ради публікує в засобах масової інформації результати відбору суб'єктів оціночної діяльності.

6.5. Замовником робіт по незалежній (експертній) оцінці об'єктів оренди за результатами конкурсу є управління обліку та контролю за використанням комунального майна та установи, підприємства, організації ради на балансі яких знаходиться майно, що пропонується для передачі в оренду чи знаходиться в оренді.

6.6. Замовник (уповноважений орган по укладенню договорів оренди комунального майна, організація, установа) підписує з переможцем конкурсу договір на проведення незалежної (експертної) оцінки, а після виготовлення звіту про незалежну оцінку підписує акт прийому-передачі робіт по незалежній (експертній) оцінці вартості об'єкту.

Виготовлений звіт по незалежній оцінці подається комісії з відбору суб'єктів оціночної діяльності для ознайомлення та передачі його для проведення рецензування.

6.7. Рецензований звіт про оцінку майна виконаний експертами, відібраними за конкурсом, погоджується комісією ради.

6.8. Висновки рецензованого звіту про оцінку вартості об'єкта та погодженого постійною комісією ради з питань контролю за використанням комунального майна затверджує профільний заступник з питань діяльності виконавчих органів ради.

6.9. Оплата робіт по проведенню незалежної (експертної) оцінки проводиться за рахунок:

6.9.1. коштів балансоутримувачів, установ, організацій, уповноважених управляти відповідним комунальним майном на об'єкти комунальної власності міста, що є вільні (будівлі, споруди, приміщення, майно), з наступним відшкодуванням орендарем після укладення договору оренди (дана умова передбачається в особливих умовах договору оренди).

6.9.2. коштів орендаря по інших об'єктах оренди (залучені кошти), за трьохсторонньою угодою.

7. Розподіл коштів, отриманих від оренди комунального майна

7.1. Кошти, отримані від оренди майна з урахуванням податку на додану вартість, нарахованого згідно з чинним законодавством зараховуються до загального фонду бюджету.

Пеня, неустойка отримана за неналежне виконання умов договорів оренди майна, зараховується до о бюджету.

7.2. Кошти, отримані від оренди майна комунальних підприємств, установ організацій спрямовуються на рахунки комунальних підприємств, установ, організацій, на балансі яких знаходиться відповідне комунальне майно.

8. Порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям комунального майна, що належить до комунальної власності територіальної громади

8.1. Пільги можуть бути надані орендарям за рішенням ради у тому разі, якщо об'єкт оренди має важливе соціальне значення і є збитковим, належність об'єкта оренди до такої групи визначає виконавчий комітет ради або з інших причин.

8.2. Розмір, термін надання пільг визначаються рішенням ради.

8.3. Для отримання пільг, орендар подає орендодавцю заяву та такі документи і матеріали:

8.3.1. Для орендарів, які займаються комерційною діяльністю:

- аналіз причин збитковості; бухгалтерський звіт (в обсязі форм річного); розшифровку дебіторської та кредиторської заборгованості; копію довідки з банку про наявність коштів на рахунках (подаються до відповідного структурного підрозділу – ради);
- висновок управління відповідного структурного підрозділу ради, чи іншого галузевого управління стосовно того, що об'єкт оренди має важливе соціальне значення (у разі, коли орендар обґрунтує надання пільг таким значенням об'єкта);
- аналіз інших причин, що обґрунтовують надання пільг;
- пропозиції про розмір пільг щодо орендної плати із зазначенням терміну їх надання.

8.3.2. Для інших орендарів (громадських, благодійних, дитячих тощо) інформацію про характер діяльності з обґрунтуванням її соціальної значимості для населення громади; пропозиції про розмір пільг щодо орендної плати із зазначенням терміну, на який бажано їх одержати.

8.4. У разі, якщо заяву подано без додержання вимог, викладених у п. 8.3. цього Положення, заявник у тижневий термін повідомляється про необхідність подання додаткових матеріалів.

8.5. Відповідний структурний підрозділ ради у 15-денний термін з дня одержання документів та матеріалів надають пропозиції щодо доцільності надання пільг.

8.6. Після спільного розгляду матеріалів відповідним постійними комісіями ради з питань бюджету та фінансів, контролю за використанням комунального майна, готується проект рішення ради про надання пільг щодо орендної плати.

8.7. Рада, після розгляду проекту, приймає рішення про: надання пільг на умовах, зазначених орендарем; відмови у наданні пільг, відмови у наданні пільг із зазначенням умов, за яких такі пільги можуть бути надані.

8.8. Пільги надаються з першого числа місяця, наступного за місяцем прийняття радою рішення про надання пільг.

8.9. Орендодавець повідомляє орендаря про прийняте рішення.

8.10. Якщо орендар не погоджується з прийнятим рішенням, клопотання про перегляд такого рішення може бути подано орендодавцеві не раніше, як через півроку з дня його прийняття.

8.11. Перегляд рішення про відмову у наданні пільг здійснюється у порядку, передбаченому цим Положенням.

9. Порядок проведення конкурсу на право оренди вільних об'єктів майна комунальної власності територіальної громади

9.1. Порядок підготовки матеріалів та проведення конкурсу на право оренди вільних об'єктів майна комунальної власності: цілісних майнових комплексів комунальних підприємств і організацій, їх структурних підрозділів, нерухомого комунального майна (будівель, споруд, приміщень), окремого індивідуально визначеного майна визначається цим Положенням з урахуванням Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

9.2. Конкурс оголошується за ініціативою Орендодавця при наявності двох і більше заяв про оренду від фізичних чи юридичних осіб.

9.3. Мета проведення конкурсу – визначення орендаря, який запропонував найбільшу орендну плату та найкращі умови подальшої експлуатації об'єкта

У разі надходження однієї заяви про оренду певного об'єкта (цілісного майнового комплексу, будівлі, споруди, групи приміщень), а іншої – про оренду частини цього об'єкта Орендодавець повідомляє другого заявника, що розглядається питання про оренду всього об'єкта.

У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу, переможець конкурсу визначається конкурсною комісією на підставі аналізу пропозицій більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії.

У разі надходження на конкурс однієї пропозиції, яка відповідає умовам конкурсу, комісія приймає рішення, що об'єкт передається в оренду єдиному заявнику, на умовах запропонованих учасником, якщо вони не гірші умов конкурсу.

У разі відсутності пропозицій на конкурс на об'єкт оренди, які відповідали б умовам конкурсу, конкурс на даний об'єкт вважається таким, що не відбувся.

9.4. На підставі рішення виконкому ради про оголошення конкурсу на право оренди майна комунальної власності та погоджених конкурсною комісією умов конкурсу управління обліку та контролю за використанням комунального майна публікує інформаційне повідомлення в комунальних засобах масової інформації, на сайті ради.

9.5. Інформаційне повідомлення про вільний об'єкт повинно містити такі відомості:

- назва об'єкта оренди, його місцезнаходження (поштова адреса);
- характеристика об'єкту (загальна площа) та обмеження щодо характеру використання;
- у разі оренди цілісного майнового комплексу – також обсяг і основна номенклатура продукції, у т.ч. експортної, кількість і склад робочих місць, рівень прибутковості об'єкта за останні три роки, розмір дебіторської та кредиторської заборгованості, наявність майна в заставі, податковій заставі, в оренді);
- конкурсні умови;
- розмір стартової орендної плати об'єкту за перший місяць оренди;
- термін оренди об'єкту;
- основні вимоги до умов експлуатації об'єкта;
- адреса, номер телефону, час роботи організатора конкурсу;
- кінцевий термін прийняття заяв та документів на участь в конкурсі;
- час та місце проведення конкурсу;
- необхідність сплати переможцем конкурсу витрат, пов'язаних з підготовкою документів по об'єкту;
- іншу необхідну інформацію, яка визначається організатором конкурсу.

Зазначена інформація публікується в комунальних засобах масової інформації у вигляді об'яви не пізніше, як за 14 календарних днів до дати проведення конкурсу.

9.6. Кінцевий термін прийняття заяв на участь в конкурсі – три робочі дні до початку конкурсу.

9.7. Конкурс проводиться згідно з такими умовами:

- розмір орендної плати;
- ефективність використання об'єкта оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства;
- виготовлення продукції в обсягах необхідних для задоволення потреб регіону;
- здійснення певних видів ремонтних робіт;
- збереження, створення робочих місць;

- вжиття заходів для захисту навколишнього середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта;
- створення безпечних та нешкідливих умов праці;
- дотримання умов належного утримання об'єктів;
- дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення;
- інші умови, з урахуванням органу уповноваженого управляти відповідним комунальним майном.

9.8. Для участі в конкурсі, учасник конкурсу подає до виконавчого комітету ради заяву на участь в конкурсі та документи-пропозиції у конвертах з написом «На конкурс», запечатаних печаткою учасника конкурсу. До дати проведення конкурсу конверти з пропозиціями зберігаються у голови конкурсної комісії. Конверти розпечатуються на засіданні конкурсної комісії у присутності конкурсантів, які письмово підтверджують, що конверти були неушкоджені.

Пропозиції, подані в конвертах, не оформлених належним чином або розкритих (розпечатаних), з неправильними даними про учасника конкурсу, не розглядаються і повертаються секретарем комісії заявнику. Після розпечатування конвертів до конкурсу допускаються учасники, пропозиції яких відповідають умовам конкурсу».

9.9. В запечатаному конверті подаються наступні документи:

9.9.1. Заявник – підприємство:

- бізнес-пропозицію (техніко-економічне обґрунтування оренди, в яке входить варіанти поліпшення орендованого майна, цінові пропозиції з орендної плати та додаткові зобов'язання щодо експлуатації, зобов'язання (пропозиції) щодо виконання конкурсних умов);
- гарантійний лист щодо забезпечення сплати орендної плати (завдатку: подвійний розмір запропонованої орендної плати, який буде зарахований в рахунок платежів за оренду у разі визнання переможцем конкурсу);
- належним чином оформлену довіреність, видану представнику юридичної особи;
- копії установчих документів, завірених заявником;
- документ з державної податкової інспекції, завірений підписом і печаткою, про відсутність заборгованості перед бюджетом з податків, зборів та інших платежів, надходження яких, контролюється даним органом;
- довідку про кількість найманих працівників та розмір їх заробітної плати;
- фінансовий звіт за попередній рік та звітний період поточного року (якщо в поточному році наступив термін звітності). Для заявника щодо оренди цілісного майнового комплексу: баланс підприємства та результати фінансової діяльності підприємства за попередній рік;

- довідки від підприємств надавачів послуг або квитанцію завірену печаткою установи, що її видала, про відсутність заборгованості по сплаті комунальних платежів за місцем знаходження (реєстрації);
- копію протоколу загальних зборів підприємства (наказу) про вибори (призначення) директора.

9.9.2. Заявник – фізична особа-підприємець, чи фізична особа, яка не є зареєстрована підприємцем:

- бізнес-пропозицію (техніко-економічне обґрунтування оренди, в яке входить варіанти поліпшення орендованого майна, цінові пропозиції з орендної плати та додаткові зобов'язання щодо експлуатації, зобов'язання (пропозиції) щодо виконання конкурсних умов);
- гарантійний лист щодо забезпечення сплати орендної плати (завдатку: подвійний розмір запропонованої орендної плати, який буде зарахований в рахунок платежів за оренду у разі визнання переможцем конкурсу);
- належним чином оформлену довіреність, видану представнику фізичної особи чи підприємця;
- документ з державної податкової інспекції, завірений підписом і печаткою, про відсутність заборгованості перед бюджетом з податків, зборів та інших платежів, надходження яких, контролюється даним органом (для підприємця);
- довідку про кількість найманих працівників та розмір їх заробітної плати (для підприємця);
- довідки від підприємств надавачів послуг або квитанцію завірену печаткою установи, що її видала, про відсутність заборгованості по сплаті комунальних платежів за місцем знаходження (реєстрації);
- копію картки фізичної особи – платника податків про присвоєння ідентифікаційного номера;
- копію паспорта з реєстрацією місця проживання;
- копію податкової декларації чи звіту суб'єкта малого підприємництва з відміткою державної податкової інспекції про отримання, за попередній рік та звітний період поточного року (якщо в поточному році наступив термін звітності).

9.9.3. Заявник – неприбуткова організація:

- бізнес-пропозицію (техніко-економічне обґрунтування оренди, в яке входить варіанти поліпшення орендованого майна, цінові пропозиції з орендної плати та додаткові зобов'язання щодо експлуатації, зобов'язання (пропозиції) щодо виконання конкурсних умов);
- гарантійний лист щодо забезпечення сплати орендної плати (завдатку: подвійний розмір запропонованої орендної плати, який буде зарахований в рахунок платежів за оренду у разі визнання переможцем конкурсу);

- належним чином оформлену довіреність, видану представнику юридичної особи;
- копії установчих документів, завірених заявником;
- довідки від підприємств надавачів послуг або квитанцію завірену печаткою установи, що її видала, про відсутність заборгованості по сплаті комунальних платежів за місцем знаходження (реєстрації);
- довідку про кількість найманих працівників та розмір їх заробітної плати;
- довідку про джерела фінансування, платоспроможність організації та гарантії щодо забезпечення сплати орендної плати;
- копію протоколу загальних зборів (наказу) про вибори (призначення) керівника.

9.10. Конкурс здійснюється в один етап, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та учасника конкурсу, який зайняв друге місце. Переможця конкурсу та учасника конкурсу, який зайняв друге місце визначає постійна конкурсна комісія.

9.11. Учасник має право відізвати свою заяву до встановленого терміну проведення повідомивши про це письмово організатора конкурсу.

9.12. До участі в конкурсі не допускаються:

- особи, які не можуть бути Орендарями згідно з чинним законодавством України;
- особи, які не подали всіх документів, необхідних для участі в конкурсі;
- особи, які подали документи, що містять неправдиву інформацію.
- особи, які мають заборгованість по сплаті платежів (податків) до бюджету, мають борги по орендній платі, по комунальних платежах.

9.13. Постійна конкурсна комісія

9.13.1. До складу постійної конкурсної комісії (далі – комісія) входять представники орендодавця, депутати ради.

9.13.2. Кількісний та персональний склад (голова, заступник, секретар, члени комісії) постійної конкурсної комісії затверджується рішенням ради. В засіданнях комісії можуть приймати участь представники органу уповноваженого управляти майном (на запрошення комісії). Комісія під час своєї діяльності має право звертатися за консультаціями до спеціалістів органу уповноваженого управляти майном.

9.13.3. Комісія починає роботу з моменту прийняття рішення про затвердження її складу.

9.13.4. Керує діяльністю комісії й організує її роботу голова комісії.

Голова комісії в межах своєї компетенції:

- скликає засідання комісії;
- головує на засіданнях;

- дає доручення членам комісії;
- організовує підготовку матеріалів на розгляд.

Голова комісії має вирішальний голос, якщо при прийнятті рішення про визначення переможця конкурсу голоси членів комісії розділилися навпіл.

9.13.5. Основними завданнями та функціями комісії є:

- прийняття рішення щодо допущення (недопущення) учасників до участі в конкурсі;
- визначення умов та терміну проведення конкурсу;
- розгляд пропозицій учасників конкурсу;
- визначення переможця конкурсу та учасника, який зайняв друге місце;
- складання протоколів та подання їх в управління обліку та контролю за використанням комунального для підготовки проекту рішення виконавчого комітету про їх затвердження.

9.13.6. У разі необхідності отримання додаткової інформації конкурсна комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях учасників конкурсу. Учасники конкурсу мають право ознайомитись з рішенням конкурсної комісії (протоколом).

9.13.7. Засідання комісії є правомочним за умови участі в ньому більш ніж 50 відсотків членів комісії.

9.13.8. Рішення про визначення переможця та учасника конкурсу, який зайняв друге місце приймається відкритим голосуванням більшістю голосів. Переможця та учасника конкурсу, який зайняв друге місце конкурсу оголошує головуючий.

9.13.9. Після закінчення засідання конкурсної комісії складається протокол, в якому зазначається:

- склад та відомості про учасників конкурсу;
- пропозиції і зобов'язання учасників конкурсу;
- обґрунтування рішення про визначення переможця;
- протокол підписується всіма присутніми на засіданні членами комісії.

9.14. Порядок укладання договору оренди

9.14.1. За результатом засідання комісії переможець конкурсу та учасник конкурсу, який зайняв друге місце письмово ставлять відмітку на поданій заяві про ознайомлення з рішенням комісії.

З моменту ознайомлення з рішенням комісії переможець конкурсу повинен протягом трьох календарних днів (не враховуючи день засідання конкурсної комісії) провести повний розрахунок по відшкодуванню витрат, пов'язаних з підготовкою документів по об'єкту та сплатити завдаток за оренду в подвійному розмірі від запропонованого місячного розміру орендної плати. Для отримання рахунків на оплату,

переможець конкурсу звертається до балансоутримувача майна (уповноваженого органу по укладенню договорів).

У разі не сплати переможцем конкурсу вказаних коштів, у встановлені терміни або відмови від укладення договору оренди відповідно до умов конкурсу, переможцем вважається учасник конкурсу, який зайняв друге місце.

У разі відмови учасника, який зайняв друге місце, конкурс вважається таким, що не відбувся.

9.14.2. Управління обліку та контролю за використанням комунального майна на підставі протоколу про результати конкурсу готує проект рішення виконавчого комітету ради про затвердження протоколу конкурсної комісії.

9.14.3. Договір оренди укладається в установленому порядку. До умов договору оренди включаються зобов'язання, взяті на себе переможцем та обмеження відповідно до умов конкурсу.

9.14.4. Конкурс на об'єкт оренди визнається таким, що не відбувся:

- у разі несплати переможцем або учасником який зайняв друге місце коштів у розмірі та в терміни відповідно до п. 9.14.1.;
- у разі відсутності пропозицій, які відповідали б умовам конкурсу;
- у випадку відмови або недопущення єдиного заявника до участі в конкурсі.

9.15. Організатор конкурсу складає переліки об'єктів, по яких конкурс не відбувся, та подає їх Орендодавцю для повторного оприлюднення повідомлення про наміри передати в оренду майно комунальної власності.

10. Порядок надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкту оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування

10.1. Порядок надання дозволу орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єктів комунальної власності територіальної громади, встановлений цим Положенням регулює:

- організаційно-технічні питання визначення доцільності проведення поліпшень об'єкту оренди та процедуру надання дозволу Орендодавця на їх здійснення орендарем за власні кошти;
- правовідносини між орендодавцем та орендарем, що виникають під час проведення останнім поліпшень об'єкту оренди;
- порядок врахування та відшкодування орендодавцем витрат, понесених орендарем на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкту оренди.

10.2. Процедура надання орендарю згоди Орендодавця майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна включає такі етапи:

- подання заяви і пакету документів Орендарем, що включає в себе: опис передбачуваних поліпшень, інформацію доцільності їх здійснення (надається виконавчим органом ради уповноваженим управляти відповідним майном та органом уповноваженим укладати договори оренди), довідку балансоутримувача про вартість об'єкта згідно з даними бухгалтерського обліку, копію договору оренди;
- розгляд заяви і документації Орендаря;
- складання дефектного акту міжгалузевою комісією Орендодавця;
- подання Орендарем проектно-кошторисної документації, перевіреної спеціальною установою, яка має відповідну ліцензію на здійснення даної діяльності;
- прийняття відповідного рішення Орендодавцем.

10.2.1. Доцільність здійснення невід'ємних поліпшень визначає міжгалузева комісія, яка здійснює обстеження об'єкта оренди та складає дефектний акт.

Кількісний та персональний склад комісії затверджується рішенням виконавчого комітету ради.

10.2.2. На підставі дефектного акту заявником-орендарем виготовляється проектно-кошторисна документація, яка погоджується з відповідними установами, організаціями у відповідності до чинного законодавства України та даного Положення.

10.2.3. На підставі документів передбачених п.10.2. відповідний структурний підрозділ по управлінню комунальним майном готує проект рішення виконавчого комітету про затвердження дефектного акту і надання дозволу орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень, ремонту та реконструкції об'єкта оренди.

У разі необхідності в рішенні може бути передбачено надання дозволу на отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки. При даній умові заявником-орендарем необхідно буде подати додаткову документацію, яка передбачена для прийняття такого рішення.

10.3. Орендар, після отримання дозволу Орендодавця здійснює ремонтно-будівельні роботи об'єкту оренди у відповідності до норм чинного законодавства України.

10.4. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється спеціальною установою ради з технічного нагляду.

10.5. Після здійснення дозволених Орендарю невід'ємних поліпшень орендар у разі необхідності (якщо передбачено чинним законодавством України) здає об'єкт в експлуатацію та надає інформацію Орендодавцю про завершення виконання робіт з поданням наступних документів:

- копій, підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт;
- документів, що підтверджують оплату зазначених робіт;
- висновок спеціальної установи ради з технічного нагляду про відповідність здійснених невід'ємних поліпшень проектно-кошторисній документації;

- аудиторський висновок фактичних витрат Орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди;
- довідки про понесені витрати на здійснення невід'ємних поліпшень завірену аудитором;
- та інші документи передбачені чинним законодавством, необхідні для здійснення ідентифікації невід'ємних поліпшень.

10.6. Уповноважений орган по управлінню відповідним майном, подані документи направляє незалежному суб'єкту оціночної діяльності для ідентифікації поліпшень.

10.7. На підставі висновку незалежного суб'єкта оціночної діяльності уповноважений орган по управлінню майном готує проект рішення виконавчого комітету про затвердження вартості здійснених невід'ємних поліпшень об'єкту оренди.

10.8. Після затвердження вартості здійснених невід'ємних поліпшень об'єкту оренди уповноваженим органом по управлінню майном здійснюється незалежна (експертна) оцінка об'єкту оренди з розмежуванням загальної вартості об'єкту та вартості здійснених невід'ємних поліпшень.

Розрахунок орендної плати здійснюється без урахування вартості невід'ємних поліпшень.

10.9. Способи відшкодування орендарю витрат, понесених на здійснення невід'ємних поліпшень

10.9.1. При наданні дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень нежилых орендованих приміщень за власні кошти орендаря, орендодавець компенсує понесені витрати:

- при приватизації об'єкту оренди шляхом викупу орендарем (крім об'єктів оренди, які не підлягають приватизації);
- шляхом врахування їх в розрахунках орендної плати (по об'єктах, які не підлягають приватизації).

10.9.2. Вартість невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів орендаря не підлягає відшкодуванню повністю або частково у разі:

- закінчення дії договору оренди, відмови від продовження договору оренди або його дострокового припинення з ініціативи орендаря;
- розірвання договорів оренди внаслідок неналежного виконання орендарями умов договорів;
- здійснення невід'ємних поліпшень без дозволу орендодавця;
- виконання робіт по невід'ємним поліпшенням об'єкта оренди не відповідає проектно-кошторисній документації;
- відсутності підтвердження виконання невід'ємних поліпшень за рахунок власних коштів орендаря;

- відсутності рішення виконавчого комітету про затвердження вартості здійснених невід'ємних поліпшень об'єкту оренди.

10.10. Якщо в результаті здійснення поліпшення об'єкту оренди, зробленого Орендарем, створена нова річ, то її власником стає Орендодавець.

10.11. На час проведення ремонтно-будівельних робіт орендарю може бути знижено розмір орендної ставки, або звільнено від оплати за оренду об'єкта за рішенням ради, на термін проведення даних робіт, але не більше шести місяців.

11. Порядок нарахування і використання амортизаційних відрахувань

11.1. Передача майна в оренду не припиняє право власності на це майно.

11.2. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи, будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні орендар. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи, будівлі та споруди є власністю орендодавця.

Орендар щоквартально подає звіт виконавчому комітету та підприємству (установі), в господарському віддані чи оперативному управлінні якого знаходиться об'єкт оренди, щодо нарахування та використання амортизаційних відрахувань.

Відновлення орендованих основних фондів за рахунок амортизаційних відрахувань збільшує вартість основних фондів і є комунальною власністю територіальної громади.

11.3. Амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство (крім бюджетних) на балансі якого знаходиться це майно.

11.4. Амортизаційні нарахування на об'єкти оренди, балансоутримувачем яких є бюджетні установи (заклади) не нараховуються.

11.5. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна.

Прикінцеві положення

Питання не обумовлені цим Положенням, що можуть виникнути в процесі орендних відносин вирішуються згідно діючих законів та нормативно-правових актів України.

Договори оренди комунального майна укладені до набрання чинності даного Положення підлягають перегляду в частині орендної плати відповідно до норм встановлених цим Положенням.

Зміни до договорів оренди викладаються у формі єдиного документа, підписаного сторонами.

У випадку відмови орендаря від внесення змін до договорів оренди відповідно до вимог цього Положення зміни вносяться за рішенням суду або договір підлягає достроковому розірванню.

Орендар, який відмовляється від виконання вимог цього Положення, повинен повернути об'єкт оренди орендодавцю у визначений договором термін.

ДОДАТОК 22

Затверджено
Наказ Фонду державного майна
України 23.08.2000 № 1774
(з0930-00)

**Типовий договір оренди
комунального індивідуально визначеного
(нерухомого або іншого) майна**

Місто _____ № _____
(число, місяць, рік – словами)

Ми, що нижче підписалися, _____,
(повна назва Орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого:

(адреса)

(далі – Орендодавець) в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що мешкає _____
(адреса)

та діє на підставі _____, з одного боку, та
(назва документа, № наказу)

_____, ідентифікаційний код
(повна назва особи Орендаря)

ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого: _____
(адреса)

(далі – Орендар) в особі _____, що мешкає
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

_____ та діє на підставі _____,
(адреса) (статут, довіреність тощо)

з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно _____

(повна назва)

(далі – Майно) площею _____ кв. м, розміщене за адресою: _____, на _____ поверсі(ах) _____ (будинку, приміщення, будівлі) _____, що перебуває на балансі _____

(далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість/актом оцінки на «___» _____ 20__ р. і становить за незалежною оцінкою/залишковою вартістю _____ грн.

Акт оцінки складається у випадках, визначених чинною Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 № 629 (зі змінами) (далі – Методика оцінки), а саме тоді, коли для розрахунку орендної плати не вимагається незалежна оцінка об'єкта.

1.2. Майно передається в оренду з метою _____.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує / не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки – не раніше дати державної реєстрації Договору) та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку/в акті оцінки, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786, і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн. (місяць).

У разі якщо орендар визначений за результатами конкурсу на право оренди державного майна, цей пункт викладається в такій редакції:

3.1. Орендна плата визначена за результатами конкурсу на право оренди державного майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн. (місяць).

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата перераховується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні _____ % до _____ % щомісяця не пізніше 15 числа місяця відповідно до пропорцій розподілу, установлених Кабінетом Міністрів України і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6 співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі _____ облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, уключаючи день оплати.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загальном не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі _____ % від суми заборгованості.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Державного казначейства України від 10.12.2002 р. № 226 (у редакції наказу Державного казначейства України від 29.05.2008 р. № 181), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.12.2002 р. за № 1000/7288, та постанови Кабінету Міністрів України від 16.02.2011 р. № 106 «Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету» (зі змінами).

3.10. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

3.11. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до державного бюджету та Балансоутримувачу.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

У разі оренди будівель і споруд цей пункт викладається у такій редакції:

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів».

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.5, 5.8, 6.4 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 03.10.2006 р. № 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 р. за № 1123/12997.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

У разі оренди будівлі або споруди:

5.2. За актом приймання-передавання прийняти орендовану будівлю (споруду) на свій баланс на період оренди.

5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до державного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6. цього Договору. Після закінчення основного

строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати державному бюджету і Балансоутримувачу збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. п. 3.9 цього Договору).

5.4. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується «Призначення платежу» за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.5. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.6. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

У разі, якщо об'єкт оренди підлягав екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висувуються певні вимоги або надаються рекомендації, до Договору включається пункт 5.9. такого змісту:

5.9. Протягом _____ здійснити заходи щодо усунення (період) невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит».

5.10. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за висновком про вартість / актом оцінки на користь _____, який несе ризик випадкової
(Орендодавця (для передачі Балансоутримувачу)
або Орендаря)

загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.11. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.12. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.13. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.14. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.15. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.16. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

У разі оренди групи інвентарних об'єктів до Договору за згодою Сторін може бути включений пункт 6.2 такого змісту:

6.2. За згодою Орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого Майна, за умови, що це не порушує інших положень цього Договору.

Матеріальні цінності і кошти, отримані від цих операцій, є власністю Орендодавця і використовуються у порядку, визначеному чинним законодавством».

6.3. За згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до державного бюджету.

6.4. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.5. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

6.6. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки – після державної реєстрації Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

Договір може містити або не містити зобов'язання Орендодавця щодо відшкодування поліпшень Майна.

7.5. Відшкодувати Орендарю у разі приватизації орендованого Майна вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, за наявності згоди Орендодавця на такі поліпшення в межах збільшення вартості орендованого Майна в результаті таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати з можливим залученням Балансоутримувача виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

9.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з «___» _____ 20__ р. до «___» _____ 20__ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря – юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення – власністю Орендодавця.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, компенсується Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди або не підлягає компенсації.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем _____.
(Орендодавцю або Балансоутримувачу)

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.10. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі _____ за користування Майном за час прострочення.

10.12. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.13. Цей Договір укладено в 4 (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця й Орендаря.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець _____

Орендар _____

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:

- розрахунок орендної плати;
- звіт про оцінку/акт оцінки Майна, що передається в оренду;
- акт приймання-передавання орендованого Майна;
- витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж три роки).

Орендодавець

Орендар

М.П.

М.П.

ДОДАТОК 23

Затверджено
Наказ Фонду державного майна
України 23.08.2000 р. № 1774

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ
цілісного майнового комплексу державного підприємства
(структурного підрозділу підприємства)

Місто _____
(число, місяць, рік)

(повна назва Орендодавця)

(надалі – Орендодавець) в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що діє на підставі _____, з одного боку, та
(назва документа, № наказу)

(повна назва особи Орендаря)

(надалі – Орендар) в особі _____, що діє на підставі
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

_____ з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:
(статут, довіреність тощо)

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування цілісний майновий комплекс _____

(державного підприємства «_____»;
структурного підрозділу державного підприємства «_____»)

(надалі – Підприємство), склад і вартість якого визначено відповідно до наведених акта оцінки, протоколу про результати інвентаризації та _____
(передавального, розподільчого)

балансу Підприємства, складеного за станом на 01 _____ 20__ р., вартість якого за актом оцінки становить _____ грн., у тому числі: основних засобів та інших необоротних матеріальних активів (без капітальних інвестицій) _____ грн., нематеріальних активів _____ грн., капітальних інвестицій (незавершеного будівництва) _____ грн.

1.2. Грошові кошти та цінні папери, з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості, передаються Орендареві в користування на умовах кредитного договору, що укладається одночасно з підписанням цього Договору.

1.3. Оборотні матеріальні засоби в сумі – _____ грн. Орендар викупує на підставі договору купівлі-продажу, що укладається одночасно з підписанням цього Договору.

1.4. Цей Договір є підставою для виникнення у разі приватизації підприємства пріоритетних прав Орендаря на довгострокову оренду земельної(их) ділянки(нок), на якій (яких) розміщене Підприємство, з наступним викупом цієї ділянки відповідно до законодавства.

1.5. Після укладення цього Договору Орендар приєднує до свого майна Підприємство в установленому порядку.

1.6. Орендар виступає правонаступником усіх прав та обов'язків реорганізованого Підприємства.

(У разі оренди структурного підрозділу Орендар виступає правонаступником прав та обов'язків державного підприємства «_____» у частині активів і пасивів останнього, переданих відповідно до розподільчого балансу Підприємства).

1.7. Майно Підприємства враховується окремо від іншого майна Орендаря на окремому балансі з зазначенням того, що це майно є орендованим.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна Підприємства

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Підприємством у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передачі Підприємства.

2.2. Передача Підприємства в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно.

Власником Підприємства залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Підприємства в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в акті оцінки, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.4. Вартість майна Підприємства, яке Орендар повертає Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець), визначається на підставі передавального балансу Підприємства та акта оцінки, складеного за даними інвентаризації на момент припинення дії цього Договору, звіреного з актом приймання-передачі Підприємства в оренду.

Орендар повертає Підприємство Орендодавцю (варіант: юридичній особі, вказаній Орендодавцем) у порядку, визначеному чинним законодавством України та цим Договором.

Підприємство вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.5. Передача Підприємства в оренду здійснюється з дотриманням прав кредиторів та заставоутримувачів Підприємства.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786, і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн.

У разі якщо орендар визначений за результатами конкурсу на право оренди державного майна, цей пункт викладається в такій редакції:

3.1. Орендна плата визначена за результатами конкурсу на право оренди державного майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн.

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

3.3. Орендна плата у повному обсязі перераховується орендарем до державного бюджету щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Орендодавцю у визначеному пунктом 3.3. співвідношенні, відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням пені в розмірі _____ облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.6. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Державного казначейства України від 10.12.2002 р. № 226 (у редакції наказу Державного казначейства України від 29.05.2008 р. № 181), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.12.2002 р. за № 1000/7288, та постанови Кабінету Міністрів України від 16.02.2011 р. № 106 «Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету» (зі змінами).

3.7. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно Підприємства залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно Підприємства відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету.

У разі оренди структурного підрозділу по договору, де орендодавцем є підприємство, цей пункт викладається в такій редакції:

5.2.1 Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується «Призначення платежу» за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.3. Забезпечити збереження орендованого майна Підприємства, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Своєчасно здійснювати капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна Підприємства.

5.5. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване майно Підприємства в порядку, визначеному чинним законодавством, на суму, не меншу за вартість за актом оцінки.

5.6. Забезпечувати Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов договору оренди.

5.7. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству, вказаному Орендодавцем, орендоване майно Підприємства, у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або його частини) орендованого майна Підприємства з вини Орендаря.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Самостійно визначати і здійснювати напрями господарської діяльності Підприємства в межах, визначених установчим документом (статутом та/або установчим договором/положенням) Орендаря та/або юридичної особи чи відокремленого структурного підрозділу, створених на базі переданого в оренду Підприємства.

6.2. За згодою Орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого майна Підприємства, здавати їх у суборенду і передавати свої права та обов'язки за цим Договором щодо цих цінностей іншій особі за умови, що це не спричинить зміни вартості Підприємства і не порушує інших положень цього Договору.

Матеріальні цінності і кошти, отримані від цих операцій, є власністю Орендодавця і направляються на відтворення основних фондів Підприємства.

6.3. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна Підприємства, здійснювати його реконструкцію, технічне переозброєння та інші поліпшення, що зумовлюють підвищення його вартості.

6.4. У встановленому порядку з дозволу Орендодавця списувати орендоване майно Підприємства.

6.5. Самостійно розподіляти доходи, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

6.6. Орендар має право розпоряджатися або іншим чином передавати третім особам належні йому право оренди та інші права (повністю чи в певній частині), які випливають з цього Договору, тільки за попередньою згодою Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором або чинним законодавством України.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду цілісний майновий комплекс згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Передати Орендарю на умовах довгострокового кредиту грошові кошти у сумі _____ грн.

7.3. Продати Орендарю інші матеріальні цінності на суму _____ грн.

7.4. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим майном Підприємства на умовах цього Договору.

7.5. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору, переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

Договір може визначати порядок відшкодування Орендодавцем Орендареві вартості поліпшень орендованого майна.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання державного майна, переданого в оренду за Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна Підприємства внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором.

9.2. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.3. Спори і суперечки, які виникають з цього Договору або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з «___» _____ 20__ р. до «___» _____ 20__ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншій стороні.

10.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано за рішенням арбітражного суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.5. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

10.6. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, Договір підлягає продовженню на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором, з урахуванням змін у законодавстві на дату продовження цього Договору.

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації Підприємства за участю Орендаря;
- загибелі Підприємства;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням арбітражного суду;
- банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

10.8. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.9. Цей Договір укладено в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця і Орендаря.

11. Платіжні та поштові реквізити сторін:

Орендодавець _____

Орендар _____

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До Договору додаються:

12.1. Розрахунок орендної плати;

12.2. Акт оцінки вартості майна, що передається в оренду;

12.3. Акт приймання-передачі орендованого майна;

12.4. Договір купівлі-продажу оборотних матеріальних засобів від «___» _____
20__ р.;

12.5. Кредитний договір грошових коштів та цінних паперів від «___» _____
20__ р.

Орендодавець

Орендар

М.П.

М.П.

ДОДАТОК 24

У К Р А Ї Н А

РАДА

району

області

Р І Ш Е Н Н Я

«__» _____ 20__ року № ____

**Про надання згоди на прийняття до комунальної власності
територіальної громади земельної ділянки**

У зв'язку із передачею об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ _____ району, відповідно до статей 54, 116, 117, 120 Земельного кодексу України, на підставі рішення _____ районної ради _____ сесії _____ скликання № _____ від «__» _____ 20__ року «Про безоплатну передачу земельної ділянки», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Надати згоду на прийняття із спільної власності територіальних громад сіл, селищ _____ району у комунальну власність об'єднаної територіальної громади земельну ділянку кадастровий номер 0000000000;00000000, що розташована за адресою _____, площею _____ га, з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.
2. Прийняти в комунальну власність земельну ділянку згідно з пунктом 1 цього рішення.
3. Забав'язати голову об'єднаної територіальної громади здійснити прийняття-передачу земельної ділянки та реєстрацію права власності на земельну ділянку згідно чинного законодавства.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію.

Голова _____

ДОДАТОК 25

У К Р А Ї Н А

_____ об'єднання територіальна громада
_____ району
_____ області

Р І Ш Е Н Н Я

_____ сесія _____ скликання

«__» _____ 20__ року № _____

Про затвердження переліку нерухомого майна об'єктів комунальної власності _____ об'єднаної територіальної громади

З метою впорядкування та на підставі результатів проведення інвентаризації об'єктів нерухомого майна комунальної власності _____ об'єднаної територіальної громади, керуючись ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рада _____ об'єднаної територіальної громади

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити перелік нерухомого майна об'єктів комунальної власності _____ об'єднаної територіальної громади (далі – Перелік) згідно додатку 1 до даного рішення.
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на начальника відділу _____ об'єднаної територіальної громади, головного бухгалтера _____ об'єднаної територіальної громади.

Секретар _____

ДОДАТОК 26

**Перелік нерухомого майна об'єктів комунальної власності
_____ об'єднаної територіальної громади**

№	Назва закладу	Адреса
1		
2		
3		
4		
5		

Голова _____

ДОДАТОК 27

Примірна форма
ПОЛОЖЕННЯ
про порядок приватизації комунального майна
територіальної громади _____

1. Загальні положення

1.1. Положення про порядок приватизації комунального майна територіальної громади _____ (надалі – Положення) розроблене на підставі Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про приватизацію державного і комунального майна», Регламенту _____ ради.

1.2. Положення визначає основну мету, пріоритети та способи приватизації комунального майна територіальної громади _____.

1.3. Доцільність, порядок та умови відчуження об'єктів комунальної власності територіальної громади _____ визначає _____ рада виключно на пленарних засіданнях ради. Доходи від відчуження об'єктів права комунальної власності спрямовуються на фінансування заходів, передбачених бюджетом розвитку територіальної громади.

1.4. Органом приватизації комунального майна територіальної громади _____ є виконавчий комітет _____ ради.

1.5. До пріоритетів проведення приватизації належать:

- реалізація права територіальної громади володіти доцільно, ощадливо, ефективно користуватися і розпоряджатися на власний розсуд і в своїх інтересах майном, що належить територіальній громаді;
- приватизація підприємств виключно за кошти покупців та з урахуванням індивідуальних особливостей цих об'єктів;
- забезпечення інформаційної відкритості процесу приватизації;
- залучення коштів для розвитку _____ територіальної громади.

2. Суб'єкти приватизації

2.1. Суб'єктами приватизації комунального майна територіальної громади _____ є:

- продавець;
- покупці.

Продавцем об'єктів приватизації є виконавчий комітет _____ ради, який діє від імені територіальної громади _____ в особі _____ ради.

Покупцями об'єктів приватизації можуть бути фізичні та юридичні особи, які визнаються покупцями відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

3. Об'єкти приватизації

3.1. До об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, належить усі об'єкти комунальної власності, крім тих, приватизація яких прямо заборонена Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» та іншими законами України.

Об'єктами приватизації є:

- єдині майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, у тому числі, єдині майнові комплекси та їх структурні підрозділи, що передані в оренду, крім єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, що належать до об'єктів великої приватизації;
- окреме майно.
Окремим майном вважається рухоме та нерухоме комунальне майно (у тому числі, будівлі, споруди, нежитлові приміщення), а також майно, що залишилося після закінчення процедури ліквідації комунальних підприємств, визнаних банкрутами; майно підприємств, що ліквідуються за рішенням сесії міської ради; майно комунальних підприємств, що не були продані як єдині майнові комплекси; комунальне майно, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств та перебуває на обліку господарських товариств, створених унаслідок приватизації або корпоратизації;
- об'єкти незавершеного будівництва (будівлі, споруди, передавальні пристрої, які не введені в експлуатацію), законсервовані об'єкти;
- об'єкти соціально-культурного призначення.
До об'єктів соціально-культурного призначення належать об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, мистецтва і преси, телебачення, радіомовлення, видавничої справи; санаторно-курортні заклади, будинки і табори відпочинку, профілакторії; інші об'єкти, призначені для задоволення соціальних та культурних потреб громадян незалежно від вартості майна; об'єкти соціально-культурного призначення, що не включені до статутного капіталу господарських товариств.
Об'єкти соціально-культурного призначення приватизовуються за умови збереження профілю діяльності.
Об'єкти соціально-культурного призначення, які не функціонують більше трьох років або перебувають в аварійному стані, можуть бути перепрофільовані, крім закладів фізичної культури і спорту, фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд, лікувальних (лікувально-фізкультурних) і лікувально-профілактичних закладів.

- інші об'єкти, що не належать до об'єктів великої приватизації. До об'єктів великої приватизації належать об'єкти комунальної власності (єдині майнові комплекси державних підприємств та пакети акцій (часток) суб'єктів господарювання, у статутному капіталі яких більше 50% акцій (часток) належить державі), вартість активів яких згідно з даними фінансової звітності за останній звітний рік перевищує 250 мільйонів гривень.

3.2. Не підлягають приватизації такі об'єкти комунальної власності:

- майно органів місцевого самоврядування, що безпосередньо забезпечує виконання встановлених законодавством завдань, майно закладів охорони здоров'я системи екстреної медичної допомоги;
- водні ресурси, лісові ресурси, інші природні ресурси, які є об'єктами права власності Українського народу;
- національний архівний фонд, архіви (архівні установи), документи з них, архівні підрозділи, архівні відділи та бібліотеки, об'єкти культури, мистецтва, у тому числі виняткової історичної, художньої, наукової чи іншої культурної цінності, занесені до Державного реєстру національного культурного надбання, а також об'єкти архітектури, меморіальні комплекси, заповідники, парки загальнонаціонального значення;
- пам'ятки, включені до переліку пам'яток, що не підлягають приватизації;
- пам'ятки археології;
- заклади освіти, що фінансуються з державного та місцевого бюджету;
- спеціально відведені місця чи об'єкти, призначені для захоронення відходів (місця розміщення відходів, сховища, полігони, комплекси, споруди, ділянки надр тощо), на використання яких отримано дозвіл на здійснення операцій у сфері поводження з відходами;
- автомобільні дороги, крім тих, що належать підприємствам (до першого розгалуження їх за межами території таких підприємств);
- водосховища і водогосподарські канали комплексного призначення, гідротехнічні захисні споруди, об'єкти інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем;
- майнові комплекси підрозділів пожежної охорони (пожежні депо, пости, адміністративні приміщення), транспортні засоби спеціального призначення, що забезпечують виконання робіт, пов'язаних з ліквідацією пожеж, наслідків стихійного лиха;
- об'єкти інженерної інфраструктури та благоустрою міст, включаючи мережі, споруди, устаткування, які пов'язані з постачанням споживачам води, газу, тепла, а також відведенням і очищенням стічних вод;
- місця поховання;
- наукові та архівні установи;
- захисні споруди цивільного захисту;

- об'єкти спортивної інфраструктури, що включені до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації;
- державні та комунальні заклади охорони здоров'я, у тому числі, приміщення, в яких розміщуються державні заклади охорони здоров'я;
- заклади освіти, у тому числі, приміщення, в яких розміщуються заклади освіти;
- інші об'єкти, приватизація яких прямо заборонена Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» та іншими Законами України.

3.3. До об'єктів, що не підлягають приватизації можуть включатися об'єкти, які мають важливе стратегічне значення для економіки та інфраструктури населених пунктів. Перелік об'єктів, що не підлягають приватизації, готується відділами управлінням (відділом) виконавчого комітету, в тому числі, за пропозицією балансоутримувачів, органів виконавчої влади та виноситься на розгляд та затвердження сесії _____ ради.

3.4. Майно, яке перебуває на балансі комунальних підприємств, установ, організацій, що не підлягають приватизації та яке не входить до складу єдиних майнових комплексів, що забезпечують основні види діяльності таких підприємств або більше трьох років не використовуються у виробничій діяльності та подальше їх використання не планується, належить до об'єктів, що підлягають приватизації.

4. Підготовка об'єктів до приватизації

4.1. Відповідне управління (відділ) здійснює підготовку об'єктів до приватизації.

4.2. Підготовка об'єктів до приватизації може включати:

- виявлення комунального майна, що не підлягає приватизації і визначення умов його подальшого використання;
- виявлення іншого комунального майна, що тимчасово не використовується і розробка пропозицій щодо умов його подальшого використання;
- здійснення оформлення технічної документації в бюро технічної інвентаризації експертної оцінки та реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна;
- передача на розгляд постійної комісії ради з питань оренди та приватизації комунального майна заяв від потенційних покупців про включення об'єкту, приватизації до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, інформацію про запропонований заявником спосіб приватизації.

Позитивні висновки відповідних постійних комісій _____ оформлюються протоколом, який надається у відповідний структурний підрозділ і є підставою для включення об'єктів в перелік об'єктів, що підлягають приватизації та таких, що не підлягають приватизації з подальшим винесенням на розгляд сесії _____ ради.

4.3. Після прийняття позитивного рішення сесією _____ ради щодо переліків об'єктів, що підлягають приватизації, відповідний відділ здійснює заходи з приватизації об'єктів відповідно до чинного законодавства.

4.4. Потенційні покупці зобов'язані подати разом із заявою у довільній формі інформацію і документи на участь у приватизації, а саме:

1. для потенційних покупців – фізичних осіб – громадян України – копія паспорта громадянина України;
для іноземних громадян – копія документа, що посвідчує особу;
2. для потенційних покупців – юридичних осіб:
 - витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань України – для юридичних осіб – резидентів;
 - документ про реєстрацію у державі її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідчений згідно із законодавством держави його видачі, перекладений українською мовою, – для юридичних осіб-нерезидентів;
 - інформація про кінцевого бенефіціарного власника. Якщо особа не має кінцевого бенефіціарного власника, зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і про причину його відсутності;
 - остання річна або квартальна фінансова звітність;
3. документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, а також документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску в розмірі 10 відсотків стартової ціни з рахунку потенційного покупця, відкритого в українському або іноземному банку у разі приватизації шляхом аукціону;
4. письмова згода потенційного покупця щодо взяття на себе зобов'язань, визначених умовами продажу.

5. Визначення ціни об'єктів приватизації

5.1. Визначення початкової вартості та ціни продажу об'єктів комунальної власності здійснюється шляхом проведення незалежної оцінки в порядку, встановленому законодавством з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності. Висновок суб'єкта оціночної діяльності про початкову вартість та ціну продажу затверджується міським головою за попереднім погодженням рішенням сесії _____ ради.

5.2. Відбір суб'єктів оціночної діяльності для проведення оцінки вартості майна об'єктів комунальної власності територіальної громади _____, що підлягають приватизації, здійснюється на конкурсних засадах.

6. Продаж об'єктів малої приватизації

6.1. Об'єкти малої приватизації продаються на електронних аукціонах. Порядок проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації затверджуються Кабінетом Міністрів України.

6.2. Після затвердження умов продажу відділ оренди та приватизації комунального майна не пізніше як через 10 робочих днів публікує інформаційне повідомлення про приватизацію об'єкта малої приватизації в друкованих ЗМІ територіальної громади, та офіційному веб-сайті _____ ради та в електронній торговій системі.

6.3. Аукціони з продажу об'єктів малої приватизації проводяться не раніше ніж через 20 днів, але не пізніше 35 днів після опублікування інформаційного повідомлення про приватизацію об'єктів малої приватизації.

6.4. Протокол про результати електронного аукціону формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення аукціону в електронній формі.

6.5. Продаж об'єктів на аукціоні, крім аукціону за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінкових пропозицій, здійснюється за наявності не менше двох учасників аукціону та вважається таким, що відбувся, у разі здійснення на аукціоні не менше одного кроку аукціону на підвищення стартової ціни.

6.6. У разі коли для участі в аукціоні з продажу об'єкта приватизації подано заяву на участь в аукціоні від одного покупця, аукціон визнається таким, що не відбувся, а сесія _____ ради приймає рішення про приватизацію зазначеного об'єкта шляхом викупу безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче стартової ціни.

6.7. У разі, якщо об'єкт, який пропонувався для продажу на аукціоні, не продано, крім випадку, передбаченого п. 6.5. даного Положення, проводиться повторний аукціон із зниження стартової ціни на 50%.

6.8. Приватизація об'єктів комунальної власності на аукціоні без умов або на аукціоні зі зниженням стартової ціни здійснюється відповідно до законодавства України.

6.9. Якщо повторний аукціон зі зниженням стартової ціни визнається таким, що не відбувся, у разі якщо для участі у такому аукціоні подано заяву на участь від одного покупця, то орган приватизації приймає рішення про приватизацію зазначеного об'єкта шляхом викупу безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче стартової ціни, з урахуванням зниження стартової ціни відповідно до п. 6.7. даного Положення.

7. Склад, порядок утворення та повноваження аукціонної комісії

7.1. Комісія є постійно діючим колегіальним органом, що утворюється для продажу об'єктів комунальної власності територіальної громади _____.

7.2. До складу комісії входять _____ осіб, склад яких затверджується сесією _____ ради, згідно з додатком № 1 до Положення.

7.3. Основні принципи діяльності комісії:

- дотримання вимог законодавства;

- колегіальність прийнятих рішень;
- професіоналізм, неупередженість та незалежність членів комісії (недопущення втручання в діяльність комісії будь-яких органів влади).

7.4. Склад комісії та зміни до нього затверджуються сесією _____ ради.

На період тривалої відсутності голови комісії (хвороба, відпустка тощо) його повноваження покладаються на заступника голови комісії.

7.5. До основних повноважень комісії належать:

- розроблення умов продажу та їх подання на погодження міського голови.
- визначення стартової ціни;
- визначення стартової ціни з урахуванням зниження стартової ціни;
- розроблення інформаційного повідомлення про проведення аукціону;
- ведення протоколів засідань комісії та їх подання на затвердження міському голові.

7.6. Очолює комісію та організовує її роботу голова комісії.

Організаційною формою роботи комісії є засідання.

Усі рішення комісії приймаються шляхом поіменного відкритого голосування, результати якого заносяться до протоколу.

Засідання комісії є правомочним за умови участі в ньому не менш як двох третин складу її членів.

Члени комісії мають рівне право голосу при прийнятті рішень. Рішення комісії приймаються простою більшістю голосів членів комісії, присутніх на засіданні. У разі рівного розподілу голосів, голос голови комісії є вирішальним.

За результатами засідання комісії складаються протоколи, які підписуються всіма членами комісії, присутніми на засіданні, та у триденний строк подаються на затвердження міському голові.

7.7. Секретар комісії забезпечує:

- підготовку матеріалів для розгляду комісією;
- виконання доручень голови комісії;
- підготовку, ведення та оформлення протоколів засідань комісії.

7.8. Члени комісії зобов'язані брати участь у роботі комісії. У разі якщо засідання комісії не відбулося через відсутність кворуму, засідання комісії переноситься на інший день.

Дату засідання комісії призначає голова комісії.

8. Невід'ємні покращення орендованого майна

8.1. Невід'ємними покращеннями орендованого майна є здійснені орендарем, за погодженням з орендодавцем у спосіб, передбачений цим Положенням за час оренди заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

До невід'ємних покращень, зокрема, відносяться:

- всі види будівельно-монтажних і ремонтних робіт, які необхідно виконати з метою покращення експлуатаційних показників, покращення планування будівлі, відновлення міцності та стійкості окремих елементів, цілих конструкцій, підсилення стін, фундаментів, перекриття, покрівлі та інше;
- повна або часткова заміна окремих конструктивних елементів орендованого комунального майна, які зазнали руйнування внаслідок тривалої експлуатації (заміна вікон, дверей, підлоги, системи опалення, водопостачання, каналізації, енергозбереження, зовнішніх мереж та ін.);
- ремонт фасаду орендованого приміщення з використанням сучасних матеріалів та технологій;
- влаштування (в зв'язку з відсутністю) конструктивних елементів, необхідних для експлуатації об'єкта оренди, тощо.

8.2. Орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо виконується кожна з таких умов:

- орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна;
- орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних покращень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу;
- невід'ємні поліпшення виконані в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди;
- здійснення і склад невід'ємних покращень, у тому числі невід'ємний характер покращень, підтверджені висновком будівельної експертизи;
- орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;
- договір оренди є чинним на момент приватизації.

8.3. Для розгляду питання про здійснення невід'ємних покращень орендар подає заяву та пакет документів:

- опис передбачуваних покращень і кошторис витрат на їх проведення (за їх наявності або необхідності);
- інформацію про доцільність здійснення покращень орендованого майна;
- приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);
- технічний паспорт;
- експертну оцінку вартості орендованого майна, виготовлену суб'єктом оціночної діяльності.

8.4. На підставі заяви орендаря відповідне управління (відділ) виконавчого комітету готує відповідний проект рішення виконавчого комітету про надання згоди на здійснення невід'ємних покращень чи відмову у наданні такої.

8.5. Роботи на проведення невід'ємних покращень орендованого нерухомого майна, проведені без отримання згоди виконавчого комітету на проведення невід'ємних покращень не можуть вважатись невід'ємними покращеннями.

8.6. Рішення виконавчого комітету про надання дозволу на проведення невід'ємних покращень орендованого майна і є згодою орендодавця на проведення невід'ємних покращень орендованого майна.

8.7. Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних покращень, орендар надає орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт з поданням копій підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт та документів, що підтверджують оплату зазначених робіт.

9. Вступ у право власності і порядок розрахунків за приватизований об'єкт

9.1. Покупець об'єкта комунальної власності зобов'язаний провести оплату у день нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу.

9.2. Фізичні та юридичні особи, що до початку приватизації мають у постійному користуванні земельні ділянки, після завершення процесу приватизації оформляють у встановленому законодавством порядку право власності або право оренди цих ділянок або сервітуту.

10. Заходи щодо виконання Положення

10.1. Питання, не врегульовані даним Положенням, вирішуються відповідно до чинного законодавства України.

10.2. Заходи, пов'язані з виконанням Положення, фінансуються з загального фонду бюджету громади і використовуються на:

- проведення інформаційної діяльності з висвітлення процесів приватизації;
- оплату послуг організацій та осіб, залучених до процесів приватизації;
- оплату робіт з оформлення і передачі приватизаційних справ в архів.

Секретар _____ ради _____

ДОДАТОК
до Положення про порядок
приватизації комунального майна
територіальної громади _____

Склад постійно діючої аукціонної комісії

1. Заступник _____ голови з питань діяльності виконавчих органів, керуючий справами виконкому – голова комісії;
2. Начальник управління (відділу) оренди та приватизації комунального майна виконавчого комітету _____ ради – заступник голови комісії;
3. Головний спеціаліст з приватизації управління (відділу) оренди та приватизації комунального майна виконавчого комітету _____ ради – секретар комісії;
4. Заступник начальника управління (відділу) з питань оренди відділу оренди та приватизації комунального майна виконавчого комітету _____ ради – член комісії;
5. Начальник відділу правового забезпечення виконавчого комітету _____ ради – член комісії;
6. Депутат _____ ради, представник постійної комісії ради з _____ – член комісії;
7. Депутат _____ ради, представник постійної комісії ради з _____ – член комісії;
8. Депутат _____ ради, представник постійної комісії ради з _____ – член комісії;
9. Депутат _____ ради, представник постійної комісії ради з _____ – член комісії.

Секретар міської (селищної, сільської) ради _____

У К Р А Ї Н А

_____ об'єднання територіальна громада
_____ району
_____ області

Р І Ш Е Н Н Я

_____ сесія _____ скликання

«__» _____ 20__ року № _____

**Про проведення інвентаризації
комунального майна**

З метою забезпечення повноти та достовірності даних бухгалтерського, а також перевірки фактичної наявності активів та стану розрахунків _____ територіальній громаді, відповідно до Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 05.02.2015 р. № 157-VIII, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV, Порядку подання фінансової звітності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2000 р. № 419, та керуючись п. 7 розд. I Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 р. № 879:

1. Провести повну інвентаризацію основних засобів, нематеріальних активів, запасів, грошових коштів і документів та розрахунків з перевіркою їх фактичної наявності та документального підтвердження станом на «__» _____ 20__ року.
2. Організацію інвентаризації та контроль за її проведенням покласти на комісію _____ територіальній громаді, Затверджену рішенням сесії ради _____ територіальній громаді від «__» _____ 20__ року № ____.
3. Проведення інвентаризації здійснити силами комісії _____ територіальній громаді від «__» _____ 20__ року № ____.
4. Інвентаризацію провести у присутності матеріально відповідальних осіб:

(посада П.І.П.)

(посада П.І.П.)

5. Матеріально відповідальним особам подати усі документи про рух матеріальних цінностей, їх списання та матеріальні звіти до _____ 20__ року.

6. _____ здійснити до початку інвентаризації обробку всіх документів про надходження та видачу матеріальних цінностей та зробити відповідні записи в реєстрах аналітичного обліку.

7. Інвентаризацію окремих об'єктів провести в такі терміни:

7.1 Товарно-матеріальних цінностей на складах, у незавершеному виробництві та готовій продукції, а також відвантажених і тих, що перебувають у дорозі, – _____ 20__ року.

7.2 Грошових коштів у касі, цінних паперів, бланків суворої звітності, бланків суворої звітності – _____ 20__ року.

7.3 Основних засобів, незавершених ремонтів основних засобів, нематеріальних активів, фінансових – _____ 20__ року.

7.4 Розрахунків із органами Державної фіскальної служби, органами Державної казначейської служби, постачальниками, працівниками установи, підзвітними особами та іншими дебіторами і кредиторами – _____ 20__ року.

8. Комісії у п'ятиденний термін після закінчення інвентаризації передати матеріали інвентаризації на затвердження Голові об'єднаної територіальної громади.

9. Контроль за виконанням покласти на Голову об'єднаної територіальної громади.

Голова _____

ДОДАТОК 29

**Перелік об'єктів комунальної власності
_____ ради ОТГ, що підлягають приватизації
на період повноважень ради _____ скликання**

№ п/п	Назва об'єкта приватизації	Адреса	Спосіб приватизації
1			
2			
3			

Секретар _____

У К Р А Ї Н А

_____ об'єднання територіальна громада
_____ району
_____ області

Р І Ш Е Н Н Я

_____ сесія _____ скликання

«__» _____ 20__ року № _____

**Про надання дозволу на списання майна,
що знаходиться у комунальній власності
_____ територіальної громади**

Розглянувши листи комунального підприємства _____ об'єднаної територіальної громади, керуючись Порядком списання майна _____ територіальної громади з балансів підприємств, установ та організацій, та пунктом 5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань _____ територіальної громади

ВИРІШИЛА:

1. Надати дозвіл на списання комунального майна _____ територіальної громади, що перебуває на балансі згідно з додатком 1.
2. Керівнику установи на балансі якої перебуває зазначене майно, відобразити в бухгалтерському обліку зміни в обліку майна на підставі актів на списання.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на _____.

Голова _____

ДОДАТОК 31

_____ рада
_____ області

Р І Ш Е Н Н Я

_____ сесія _____ скликання

«__» _____ 20__ року № _____

**Про затвердження Положення про порядок
списання об'єктів права комунальної власності
територіальної громади міста (села, селища)**

З метою встановлення єдиних вимог до порядку списання комунального майна територіальної громади міста (села, селища) _____, відповідно до Цивільного кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 08.11.2007 р. № 1314 «Про затвердження Порядку списання об'єктів державної власності», наказів Міністерства фінансів України від 12.10.2010 р. № 1202 «Про затвердження національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку в державному секторі», від 02.09.2014 р. № 879 «Про ствердження Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань», від 23.01.2015 р. № 11 «Про затвердження Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку для суб'єктів державного сектору», від 13.09.2016 р. № 818 «Про затвердження типових форм з обліку та списання основних засобів суб'єктами державного сектору та порядку їх складання», враховуючи висновок постійної комісії міської (сільської, селищної) ради з питань _____, керуючись ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська (сільська, селищна) рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про порядок списання об'єктів права комунальної власності територіальної громади міста (села, селища) _____ (додається).
2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського (сільського, селищного) голови з питань діяльності виконавчих органів міської ради та на голів постійних комісій міської (сільської, селищної) ради.

Міський (сільський, селищний) голова _____

ДОДАТОК 32

ПОЛОЖЕННЯ ПРО ПОРЯДОК
списання об'єктів права комунальної власності
територіальної громади
міста (села, селища) _____

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Цей Порядок визначає механізм списання об'єктів комунальної власності територіальної громади міста (села, селища) _____, якими є об'єкти незавершеного будівництва (незавершені капітальні інвестиції в необоротні матеріальні активи), матеріальні активи, що відповідно до законодавства визнаються основними засобами, іншими необоротними матеріальними активами, а також запасів, непридатних для подальшого використання, пошкоджених внаслідок аварії чи стихійного лиха (за умови, що відновлення їх є неможливим або економічно недоцільним і вони не можуть бути реалізовані), виявлених в результаті інвентаризації як недостача (далі – майно), що перебувають на балансі міської ради, а також закріплені на праві господарського відання або оперативного управління та перебувають на балансі комунальних підприємств, установ, закладів та інших юридичних осіб, заснованих на майні комунальної власності територіальної громади (села, селища) міста _____ (далі – суб'єкти господарювання).

Терміни, які використовуються в цьому Порядку, вживаються у значенні, наведеному в законодавчих актах, що регулюють питання правового режиму власності відповідного майна та питання управління; майном, його оцінки і бухгалтерського обліку.

Дія цього Порядку не поширюється на майно, порядок списання якого визначається окремими законами.

2. ПОРЯДОК СПИСАННЯ МАЙНА

2.1. Списанню підлягає майно, що не може бути в установленому порядку відчужене, безоплатно передане комунальним підприємствам, установам, закладам та щодо якого не можуть бути застосовані інші способи управління (або їх застосування може бути економічно недоцільним), якщо таке майно:

- морально чи фізично зношене;
- непридатне для подальшого використання, зокрема у зв'язку з будівництвом, розширенням, реконструкцією й технічним переоснащенням;
- пошкоджене внаслідок аварії чи стихійного лиха;
- виявлене в результаті інвентаризації як нестача.

2.2. При цьому майно, виявлене в результаті інвентаризації як нестача, списується з подальшим його відображенням у бухгалтерському обліку в порядку, встановленому Міністерством фінансів України.

2.3. Морально застаріле та фізично зношене майно, придатне для подальшого використання, може передаватися до сфери управління органів місцевого самоврядування і подальшим його укріпленням відповідними підприємствами, установами, закладами.

2.4. Списання майна здійснюється суб'єктом господарювання, на балансі якого воно перебуває, на підставі прийнятого рішення про надання згоди на його списання.

2.5. Рішення про надання згоди на списання майна приймається:

2.5.1. _____ міською (сільською, селищною) радою щодо об'єктів незавершеного будівництва, будівель та споруд уапітального будівництва, які перебувають у комунальній власності територіальної громади рухомого складу, транспортних та технологічних засобів незалежно від вартості, ступеня зносу та строку експлуатації, мереж електро-, газо-, тепло-, водопостачання, водовідведення, трамвайних і залізничних колій тощо незалежно від вартості, ступеня зносу та строку експлуатації, інших основних засобів (у т. ч. і виявлених у результаті інвентаризації як недостача) первісною вартістю за одиницю (комплект) понад 20000 грн. (двадцять тисяч грн.), основних засобів незалежно від їх вартості, зруйнованих унаслідок аварії, надзвичайної техногенної ситуації тощо.

Проекти рішень міської (сільської, селищної) ради щодо надання згоди на списання готуються галузевими виконавчими органами міської ради.

2.5.2. Галузевим виконавчим органом міської ради на підставі наданого пакету документів про надання згоди на списання майна вартістю за одиницю (комплект) в розмірі від 10000 грн. до 20000 грн. за власним розпорядчим документом.

2.5.3. Суб'єктом господарювання на підставі пакета документів про надання згоди на списання майна вартістю за одиницю (комплект) 8 розмірі до 10000 грн, за власним розпорядчим документом.

2.6. Для отримання згоди на списання майна суб'єкт господарювання подає разом зі зверненням такі документи:

- копію наказу керівника суб'єкта господарювання про створення комісії зі списання майна;
- техніко-економічне обґрунтування необхідності списання майна, в якому містяться економічні та/або технічні розрахунки, інформація про очікуваний фінансовий результат списання майна та про те, як воно вплине на фінансовий план (для комунальних підприємств), а також напрями використання коштів, що передбачається одержати в результаті списання;
- відомості про майно, що пропонується до списання, за даними бухгалтерського обліку (крім об'єктів незавершеного будівництва) згідно з додатком 1 до Порядку;
- акт інвентаризації майна, що пропонується до списання, згідно з додатком 2 до Порядку;

- акт технічного стану майна, затверджений керівником суб'єкта господарювання (не подається в разі списання майна, виявленого в результаті інвентаризації як нестача);
- відомості про наявність обтяжень чи обмежень стосовно розпорядження майном, що пропонується списати (разом із відповідними підтвердними документами);
- відомості про земельну ділянку, на якій розташоване нерухоме майно, із зазначенням напрямів подальшого використання земельних ділянок, що вивільняються, а також копії відповідних підтвердних документів, зокрема державного акта на право постійного користування землею, кадастрового плану;
- інформаційну довідку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна (при списанні будівель та споруд капітального будівництва);
- копію інвентарної справи (при списанні будівель та споруд капітального будівництва);
- відомості про об'єкти незавершеного будівництва, а саме: дати початку та припинення будівництва, затверджена загальна вартість, вартість робіт, виконаних станом на дату припинення будівництва (ким і коли затверджено завдання на проектування, загальна кошторисна вартість проектно-вишукувальних робіт, кошторисна вартість проектно-вишукувальних робіт, виконаних до їх припинення, стадії виконання робіт);
- погодження з профільним галузевим виконавчим органом міської ради (у разі профільної підпорядкованості);
- копію свідоцтва про реєстрацію транспортного засобу (при списанні рухомого складу, транспортного та технологічного засобів);
- фотоматеріали (у разі списання будівель та споруд капітального будівництва, рухомого складу, транспортного, технологічного засобів, малих архітектурних форм тощо) з печаткою та підписом керівника суб'єкта господарювання на звороті;
- копію документа про аварію та пояснення причин и виникнення, вжиття заходів до винних осіб стосовно відшкодування збитків (у разі списання майна, яке вибуло внаслідок аварії);
- висновок спеціалізованого суб'єкта господарювання, який у випадках, визначених законодавством, повинен мати відповідну ліцензію про неможливість подальшого Використання майна;
- копії установчих документів, ліцензії спеціалізованого суб'єкта господарювання, який надав висновок про неможливість подальшого використання майна, завірених суб'єктом господарювання.

У разі потреби можуть запитуватися від суб'єкта господарювання додаткові документи, необхідні для прийняття рішення про списання майна (технічні паспорти тощо).

2.7. Для встановлення факту непридатності майна і неможливості та/або неефективності проведення його відновного ремонту чи неможливості використання іншим

чином, а також для оформлення документів на списання майна суб'єкт господарювання наказом керівника створює комісію зі списання майна (далі – комісія) у такому складі:

- керівник або заступник керівника суб'єкт господарювання – голова комісії;
- головний бухгалтер або його заступник (якщо штатним розписом посада головного бухгалтера непередбачена – особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку);
- працівники інженерних, технічних, технологічних, будівельних, обліково-економічних та інших служб суб'єкта господарювання.

За вимогою міської ради до складу комісії можуть бути залучені представники міської ради та інші фахівці.

2.8. Для встановлення факту непридатності використання майна, що перебуває під наглядом державних інспекцій (автомобілі, нагрівальні котли, підйомники тощо), для участі в роботі комісії залучається представник відповідної інспекції, який підписує акт про списання або передає комісії свій письмовий висновок, що додається до акта.

2.9. Комісія:

- проводить в установленому законодавством порядку інвентаризацію майна, що пропонується до і списання;
- проводить огляд майна з використанням необхідної технічної документації (технічні паспорти, поверхові плани, відомості про дефекти тощо), а також даних бухгалтерського обліку;
- визначає економічну (технічну) доцільність чи недоцільність відновлення та/або подальшого використання майна і вносить відповідні пропозиції;
- установлює конкретні причини списання майна (моральна застарілість чи фізична зношеність, непридатність для подальшого використання суб'єктом господарювання, зокрема, у зв'язку з будівництвом, розширенням, реконструкцією, технічним переоснащенням, пошкодженням унаслідок аварії чи стихійного лиха й неможливістю відновлення, виявлення його в результаті інвентаризації як нестачі);
- визначає можливості використання окремих вузлів, деталей, матеріалів та агрегатів майна, що підлягає списанню;
- надає пропозиції щодо шляхів утилізації списаного майна (знищення, здача в металобрухт тощо);
- здійснює контроль за вилученням із майна, що підлягає списанню, придатних вузлів, деталей, матеріалів та агрегатів, а також вузлів, деталей, матеріалів та агрегатів, що містять дорогоцінні метали й дорогоцінне каміння визначає їх кількість, вагу та контролює здачу на склад і оприбуткування на відповідних балансових рахунках;

2.10. За результатами роботи складається протокол засідання комісії, до якого додаються:

- акт інвентаризації майна, що пропонується до списання;
- акт технічного стану майна (не подається в разі списання майна, виявленого в результаті інвентаризації як нестача);
- інші документи (копію акта про аварію, висновки відповідних інспекцій, державних органів тощо (за наявності)).

2.11. У протоколі засідання комісії зазначаються пропозиції щодо шляхів використання майна, списання якого за висновками комісії є недоцільним, заходи з відшкодування вартості майка, у результаті інвентаризації якого виявлена нестача, чи розукомплектованого.

2.12. Протокол засідання комісії підписується всіма членами комісії. У разі незгоди з рішенням комісії її члени мають право викласти в письмовій формі свою окрему думку, що додається до протоколу засідання.

2.13. В актах технічного стану майна зазначаються рік виготовлення (будівництва) майна, дата введення в експлуатацію, обсяг проведеної роботи з модернізації, модифікації, добудови, дообладнання й реконструкції, стан основних частин, деталей і вузлів, конструктивних елементів.

2.14. В акті на списання майна детально зазначаються причини його списання та робиться висновок про економічну (технічну) недоцільність та/або неможливість відновлення майна.

2.15. У разі списання майна, пошкодженого внаслідок аварії чи стихійного лиха, до акта на його списання додається належним чином завірена копія акта про аварію, у якій зазначаються причини, що призвели до неї.

2.16. Протокол засідання комісії, акт інвентаризації, акти на списання майна та технічного стану затверджуються керівником суб'єкта господарювання.

3. МЕХАНІЗМ СПИСАННЯ МАЙНА

3.1. Розбирання та демонтаж майна, що пропонується до списання, у випадках, визначених підпунктами пункту 25 Порядку, проводиться тільки після прийняття міською (сільською, селищною) радою рішення про надання згоди на списання майна.

3.2. Розбирання, демонтаж та списання майна, а також відображення на рахунках бухгалтерського обліку фактів проведення відповідних господарських операцій згідно з цим Порядком забезпечується суб'єктами господарювання, на балансі яких перебуває майно.

3.3. Усі вузли, деталі розібраного та демонтованого обладнання, придатні для ремонту іншого обладнання чи для подальшого використання, а також матеріали, отримані в результаті списання майна, оприбутковуються з відображенням на рахунках

бухгалтерського обліку запасів. Отримані в результаті списання майна основні засоби оприбутковуються з відображенням на рахунках бухгалтерського обліку основних засобів. Непридатні для використання вузли, деталі, матеріали та агрегати оприбутковуються як вторинна сировина (металобрухт тощо).

3.4. Оцінювання придатних вузлів, деталей, матеріалів та агрегатів, отриманих у результаті списання майна, проводиться відповідно до законодавства.

3.5. Вилучені після демонтажу та розбирання майна вузли, деталі, матеріали та агрегати, що містять дорогоцінні метали й дорогоцінне каміння, підлягають здачі суб'єктам господарювання, які провадять діяльність із збирання та первинної обробки брухту і відходів дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння на підставі ліцензій, одержаних відповідно до вимог чинного законодавства.

3.6. Забороняється знищувати, здавати у брухт кольорових та чорних металів техніку, апаратуру, прилади, інші вироби, що містять дорогоцінні метали і дорогоцінне каміння, без попереднього їх вилучення та одночасного оприбуткування придатних для подальшого використання деталей.

3.7. Якщо рішення про надання згоди на списання майна з балансів суб'єктів господарювання приймалося на пленарному засіданні міської ради, ці суб'єкти господарювання подають у місячний строк після закінчення процедури розбирання, демонтажу та оприбуткування до міської ради звіт про списання майна згідно з додатком 3 до Порядку.

3.8. У разі наявності зауважень до звіту міська (сільська, селищна) рада повертає його для врахування зауважень та подання протягом 10 робочих днів для нового розгляду.

3.9. Суб'єкти господарювання мають щокварталу подавати до міської (сільської, селищної) ради інформацію про майно, що списане на підставі розпорядчого документа їх керівників, та про перераховані до міського (сільського, селищного) бюджету кошти.

4. ВИКОРИСТАННЯ КОШТІВ, ОТРИМАНИХ ВІД ЗДАЧІ СПИСАНОГО МАЙНА

4.1. Використання коштів від здачі списаного за згодою міської ради, міського голови чи за згодою керівників суб'єктів господарювання майна, яке перебувало на балансі міської (сільської, селищної) ради або суб'єктів господарювання, здійснюється таким чином:

Використання коштів від здачі списаного за згодою міської (сільської, селищної) ради, міського (сільського, селищного) голови чи за згодою керівників суб'єктів господарювання майна, яке перебувало на балансі міської (сільської, селищної) ради або суб'єктів господарювання, здійснюється таким чином: 50 відсотків коштів, отриманих за здане у вигляді брухту й відходів срібло, перераховуються в дохід загального фонду міського бюджету; решта коштів залишається в розпорядженні суб'єктів господарювання, на балансі яких перебувало майно, та використовується на покриття витрат, пов'язаних з організацією збирання і транспортування матеріалів на прий-

мальні пункти, витрати на інші господарські потреби, на ремонт, модернізацію чи придбання нових необоротних активів (крім будівель і споруді та матеріальних цінностей, а також на інші видатки згідно із затвердженим кошторисом.

4.2. У разі списання майна з балансу міської (сільської, селищної) ради вносяться зміни до спеціального фонду кошторису за власними надходженнями відповідно до розпорядження міського (сільського, селищного) голови та на підставі довідки, виданої органом Державної казначейської служби про підтвердження надходження коштів на спеціальний реєстраційний рахунок, відкритий у _____ Державної казначейської служби у _____ області.

Заступник міського (сільського, селищного) голови

ДОДАТОК 33

ЗАТВЕРДЖЕНО
наказом Головного управління
Державного казначейства України та
Державного комітету статистики України
від 02.12.1997 р. № 125/70

Ідентифікаційний
код ЄДРПОУ

Код за ДКУД

Затверджую

(посада;

прізвище, ім'я та по батькові; підпис)

«__» _____ 20__ р.

АКТ про списання основних засобів

						Номер документа	Дата складання
Відділ	Дебет		Кредит		Сума	Знос	Інвентарний номер
	рахунок, суб-рахунок	код аналітичного обліку	рахунок, суб-рахунок	код аналітичного обліку			
1	2	3	4	5	6	7	8

Комісія, призначена наказом (розпорядженням) _____
від «__» _____ 20__ р. № _____ на підставі _____
здійснила огляд _____.
(найменування об'єкта)

У результаті огляду комісія встановила щодо об'єкта:

1. Надійшов в установу: «___» _____ 20__ р.
2. Кількість ремонтів _____ на суму _____ грн.
3. Маса об'єкта за паспортом: _____
4. Наявність дорогоцінних металів: _____
5. Технічний стан та причина списання: _____

Устаткування		Рік випуску (побудови)	Дата введення в експлуатацію, місяць, рік
ВИД	Код		
9	10	11	12

Висновок комісії:

Додаток: перелік документів, що додаються _____

Голова комісії _____
(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)

Члени комісії _____
(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)

_____ (посада) (підпис) (прізвище та ініціали)

Розрахунок результатів списання об'єкта

Витрати по списанню			Надійшло від списання			
найменування документа	статті витрат	сума	найменування документа	вид цінностей	кількість	сума
1	2	3	4	5	6	7

Результати списання: _____

У картці № _____ вибуття основних засобів відмічено.

«___» _____ 20__ р.

Головний бухгалтер _____

(підпис) (прізвище та ініціали)

ДОДАТОК 34

ДОГОВІР

купівлі-продажу комунального майна

м. _____ «___» _____ 200__ р.

_____, іменоване надалі «Продавець»
(найменування підприємства, кооперативу, організації)

в особі _____, що діє на підставі _____
(посада, П.І.П.)

з одного боку, і _____, іменоване надалі «Покупець» в особі
_____, що діє на підставі _____
(посада, П.І.П.)

з іншого боку, уклали даний Договір про наступне:

1. Предмет договору

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність (повне господарське відання), а Покупець належним чином прийняти і оплатити наступний товар:

1.1.1. Найменування (із вказівкою виготовлювача) _____.

1.1.2. Одиниця виміру _____.

1.1.3. Ціна за одиницю _____.

1.1.4. Кількість _____.

1.1.5. а) вартість всієї партії товару _____,
(прописом)

б) податок на додану вартість _____

в) разом до сплати _____.
(прописом)

1.1.6. Якість і комплектність
(дата виготовлення, стандарт, ТУ і т.п.) _____.

1.1.7. Гарантійний строк (із вказівкою виду:
експлуатації, зберігання, придатності) _____.

2. Умови поставки й розрахунків за товар

2.1. Строк поставки _____ днів з моменту _____
(укладання Договору, оплати й ін. умови)

Продавець _____ право на дострокову поставку.
(має, не має)

2.2. Вид транспорту й базис поставки _____

2.3. Упакування (тара) і маркування _____
(опис або посилання на стандарт, ТУ)

2.4. Строк, порядок і форма розрахунків _____

2.4.1. Строк оплати _____ днів від дня _____

2.4.2. Порядок оплати (попередня оплата, наступна, у момент одержання товару, телеграфна або поштова) _____

2.4.3. Форма оплати _____
(платіжна вимога, платіжне доручення,
акредитив, чек, платіжна вимога-доручення)

Податок на додану вартість повинен бути показаний окремим рядком у платіжних документах. У всьому іншому, що не передбачено даним пунктом, сторони керуються Інструкцією про безготівкові розрахунки в Україні в національній валюті.

2.5. При попередній оплаті Покупець зобов'язаний у триденний строк з моменту оплати вручити Продавцеві завірену банком копію платіжного документа або сповістити його телеграмою з повідомленням. При невиконанні Покупцем вимог даного пункту Договору, Продавець вправі після закінчення _____ днів з моменту підписання договору реалізувати товар і розірвати даний Договір.

2.6. _____
(додаткові умови)

3. Гарантії виконання зобов'язань і відповідальність сторін

3.1. Під час підписання Договору сторони обмінюються гарантіями поставки і оплати праці.

3.1.1. Гарантії покупця _____

3.1.2. Гарантії продавця _____

3.2. За прострочення поставки або недопоставку товару Продавець сплачує Покупцеві пеню в розмірі _____ відсотків вартості непоставленого в строк товару за кожний день прострочення.

3.3. За необґрунтовану відмову або ухилення від оплати товару (у тому числі при попередній оплаті) Покупець сплачує Продавцеві штраф у розмірі _____ відсотків суми, від оплати якої він відмовився або ухилився.

3.4. При несвоечасній оплаті товару (у тому числі при попередній оплаті) Покупець сплачує Продавцеві пеню в розмірі _____ відсотків суми простроченого платежу за кожний день прострочення.

3.5. За невибрання товару у встановлений строк (при самовивозі зі складу Продавця) Покупець сплачує Продавцеві неустойку в розмірі _____ відсотків вартості невибраного в строк товару, а також відшкодовує Продавцеві збитки, пов'язані зі зберіганням товару, у розмірі _____ відсотків вартості товару за кожний день прострочення, але не більше _____ відсотків.

3.6. При відмові Покупця (повністю або частково) від прийняття й оплати передбачених Договором товарів (продукції) він відшкодовує Продавцю виниклі у зв'язку із цим збитки в розмірі _____ відсотків вартості товарів (продукції).

3.7. _____

(додаткові санкції)

3.8. Сторони прикладають максимальні зусилля, щоб усунути виникаючі розбіжності винятково шляхом переговорів. При неможливості усунення розбіжностей шляхом переговорів, сторони звертаються в суд.

4. Інші умови

4.1. Сторони не несуть відповідальності, передбаченої в п. 3.2.-3.7. Договору, якщо неможливість виконання ними умов Договору напустила в силу форс-мажорних обставин, у т.ч. _____.

4.2. Інші умови на розсуд сторін: _____.

4.3. У всьому, що не передбачено Договором, сторони керуються діючим законодавством.

4.4. _____

(на розсуд сторін)

5. Заключні умови

5.1. Договір може бути змінений, розірваний, визнаний недійсним тільки на підставі чинного законодавства.

5.2. Всі зміни, доповнення до Договору дійсні лише в тому випадку, якщо вони оформлені в письмовій формі й підписані обома сторонами.

5.3. Заголовки статей призначені для зручності користування текстом, а тому вони не будуть прийматися в увагу при тлумаченні даного Договору.

5.4. Даний Договір встановлює і відображає всі договірні умови й порозуміння між сторонами, що беруть участь у даному Договорі, у відношенні всіх згаданих тут питань, при цьому всі попередні переговори між сторонами, якщо такі були, втрачають силу.

5.5. Підписаний Договір набирає чинності з «___» _____ 20__ р. і діє до «___» _____ 20__ р. або повного його виконання.

6. Юридичні адреси й підписи сторін

6.1. У випадку зміни юридичної адреси або обслуговуючого банку, сторони зобов'язані в _____ денний строк повідомити про це один одного.

6.2. Реквізити сторін.

6.2.1. Продавець _____

6.2.2. Покупець _____

6.2.3. Підписи сторін:

Продавець

Покупець

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

**УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ
В УМОВАХ РЕФОРМУВАННЯ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ
ТА РОЗВИТКУ МІЖМУНІЦИПАЛЬНОГО СПІВРОБІТНИЦТВА**

Навчальний посібник

Укладачі:

Шкільняк М.М., Толкованов В.В., Журавель Т.В., Апостолук О.З.,
Богач Ю.А., Записний Д.Ю., Котис Н.В., Осипенко Н.М.,
Чикало І.В. Щербак Н.В.

Deutsche Gesellschaft für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH
вул. Велика Васильківська 44, оф. 3, 6
01004 Київ, Україна
тел.: +38 044 581 19 56/57
Інтернет-сторінка: www.giz.de/ukraine-ua

Віддруковано у друкарні «Ультрадрук»
вул. Братська, 6, 04070 Київ, Україна
тел.: +38 044 223-90-01, +38 050-611-51-11
Свідоцтво про внесення до Державного реєстру
суб'єктів видавничої справи
ДК № 861 від 20.03.2002 р.

Підписано до друку з оригінал-макету 15.07.2019 р.
Папір офсетний. Друк офсетний.
Формат 70x100/16. Ум. друк. арк. 12,68
Наклад 1000 прим.



Видавець:

giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH