



ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

"15" лютого 2018 р.

№ 08/275/06/061-912

ТЕЛЕФОН ДЛ
АОВІДОК
202 70 64

Київська міська рада
ОТРИМАНО
20 ЛЮТ 2018

Вх.

Голові постійної комісії Київради з питань власності

Антоненку Л. В.

Шановний Леоніде Васильовичу!

До порядку денного засідання постійної комісії Київради з питань власності 20.02.2018 включено розгляд доопрацьованого проекту рішення Київської міської ради "Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 21 квітня 2015 року № 415/1280 "Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва" за поданням заступника голови КМДА М. Поворозника, Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київради (КМДА) (доручення 06.02.2017 №08/231-355/ПР) (далі – Проект)

Враховуючи вищенаведене, прошу Вас включити до порядку денного засідання постійної комісії Київради з питань власності 20.02.2018 розгляд наведених нижче зауважень та пропозицій до Проекту (які направлені на захист прав та інтересів територіальної громади міста Києва), для вирішення постійною комісією Київради з питань власності питання щодо їх врахування при розгляді Проекту.

1. Необхідність передбачення в новій редакції Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва процедури оскарження (апелювання) рішень балансоутримувачів, орендодавців, РДА та ДКВ. Зокрема, пропонується визначити, що постійна комісія Київради з питань власності розглядає скарги осіб, які мають намір взяти в оренду майно комунальної власності територіальної громади міста Києва, а також орендарів на дії (бездіяльність) балансоутримувачів, орендодавців, РДА та ДКВ на всіх етапах укладання договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва (з моменту подання заяви до моменту підписання договору). Основними положеннями щодо оскарження (апелювання), які повинні бути закріплені в новій редакції Положення про оренду мають бути:

- Постійна комісія Київради з питань власності щоквартально **обов'язково** проводить засідання виключно з питань розгляду скарг (апеляцій).

- Визначена форма і зміст скарги (апеляції) до комісії з питань власності: передбачити, що така заява подається безпосередньо до постійної комісії Київради з питань власності особами, які мають намір укласти договір оренди або орендарями в письмовій формі (підписана керівником або іншою уповноваженою особою) з даними скаржника (апелянта) (адреса, код ЄДРПОУ, інформація про засновників, бенефіціарних власників, осіб, що входять до органів правління, керівників) з правовим обґрунтуванням порушення їх прав та конкретних вимог чинного законодавства балансоутримувачами, орендарями, РДА, ДКВ при вчиненні дій при укладенні договорів оренди та доданими документами на підтвердження фактів, викладених в скарзі (апеляції).
- Визначення строку подання скарги (апеляції) (пропоную 5 робочих днів з моменту, коли особа дізналась про порушення прав, а у разі отримання письмових документів – протягом 5 робочих днів з дня отримання таких документів).
- Допустимість подання скарги на будь-якому етапі укладення договору з будь-яких дій, які, на думку скаржника (апелянта) порушують норми чинного законодавства України та його права.

2. Проектом передбачено, що «з метою уникнення передумов від звернень недобросовісних підприємців передбачається внесення заявниками завдатку у розмірі шестимісячної стартової орендної плати, яка не буде повертатись, якщо заявник не буде приймати участі у конкурсі на право оренди, з огляду на те, що на сьогодні після здійснення всіх заходів щодо проведення конкурсу в 50 відсотках участь у конкурсах приймає єдиний заявник, що свідчить про недобросовісність інших заявників та зловживання нормами Положеннями щодо оголошення конкурсів». Разом з тим, з метою удосконалення зазначеного положення, пропонується в заяві на участь у конкурсі передбачити графу, в якій наявне формулювання про усвідомлення заявником того факту, що у разі не прийняття участі у конкурсі йому не будуть повернуті сплачені ним кошти у розмірі шестимісячної стартової орендної плати, яке заявник скріплює власним підписом та печаткою (за наявності).

3. Проектом передбачено, що передача в оренду об'єктів комунальної власності для розміщення навчальних закладів, яким передбачена орендна плата в 1 грн на рік (приватні школи та дитячі садочки) здійснюється за окремим рішенням Київської міської ради за конкурсом, умовами якого можливо передбачити соціальне навантаження та інші зобов'язання на орендаря (безкоштовне або пільгове навчання певної кількості дітей з соціально незахищених верств населення та ін.). Зазначене положення є дійсно важливим для захисту прав та інтересів громади міста Києва, а тому має бути уніфіковане, детально врегульовано та деталізовано, зокрема шляхом передбачення чітких критеріїв відбору таких навчальних закладів, з метою недопущення подальшого неоднакового застосування вказаної норми.

4. Проектом передбачено, що встановлюються кваліфікаційні вимоги до громадських організацій, які претендують на орендну плату в 1 грн на рік та укладання договорів оренди без проведення конкурсу (наявність сайту, висвітлення на сайті фінансової звітності, інформації про голову та членів керівних органів, звіт про роботу організації та плани на наступні роки). При цьому, в наведеному положенні не визначено критерії до сайту (чи це повинен бути окремий сайт чи сторінка в соцмережах). Також виходячи з положень Проекту

отримати в оренду приміщення за 1 грн мають право лише громадські організації, які здійснюють свою діяльність протягом тривалого часу. При цьому, громадські організації, що створені нещодавно, однак діяльність яких направлена на захист прав та інтересів громади міста Києва обмежені в реалізації права на отримання в оренду майна, що є неприпустимим. Саме тому, у разі недавнього створення громадської організації, однак при належному обґрунтуванні намірів щодо необхідності отримання нею майна з метою реалізації завдань щодо захисту прав та інтересів громади міста Києва чи окремих категорій населення, така громадська організація має право на отримання майна комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Крім того, при ознайомленні з Проектом виникло декілька запитань, які підлягають з'ясуванню перед розглядом Проекту:

1. Чи не змінено вимоги до форми звіту про оцінку майна та порядку рецензування звіту.
2. Пунктом 7.10.1 Проекту передбачено, що рішення про передачу в оренду нерухомого майна, площа якого складає 100 кв. м або менше та іншого нерухомого майна, вартістю до 500 000 грн приймає орендар, а не комісія власності як це відбувається зараз. Виникає питання, яким чином були визначені зазначені критерії? Крім того, залишається неврегульованим питання погодження надання в оренду окремих приміщень, які надаються в оренду в оренду за погодженням іншими постійними комісіями Київської міської ради (постійна комісія Київської міської ради з питань освіти, науки, сім'ї, молоді та спорту, постійна комісія Київської міської ради з питань культури, туризму та інформаційної політики, постійна комісія Київської міської ради з питань охорони здоров'я та соціального захисту та ін.). Яким чином будуть надаватись в оренду приміщення, надання в оренду яких необхідно погоджувати з іншими постійними комісіями Київської ради.
3. Згідно Проекту і доданих документів передбачається *«скорочення процедури передачі об'єктів в оренду та зменшення бюрократичного навантаження за рахунок делегування повноважень по прийняттю рішень про передачу в оренду об'єктів комунальної власності та внесення змін до договорів оренди орендодавцям – ДКВ та РДА»*. Разом з тим, не деталізовано з правової точки зору поняття «скорочення процедури передачі об'єктів» та «зменшення бюрократичного навантаження», а також не надано конкретних прикладів, які б дали змогу чітко визначити зазначені терміни.
4. Викликає сумнів та підлягає більш детальній правовій аргументації та наведенню обґрунтованих підстав прийняття, положення щодо передачі в оренду об'єкта комунальної власності будь-якої площі на конкурс без погодження з постійною комісією Київської ради або без підготовки відповідного проекту рішення Київської ради.
5. Згідно Проекту і доданих документів «зменшуються орендні ставки в середньому на 30-40 відсотків, що посилює конкурентність об'єктів комунальної власності на ринку оренд». З огляду на зазначене виникає питання, в чому полягає конкуренція, та на підставі яких даних було визначено конкурентність таких об'єктів?
6. Згідно Проекту та доданих документів вводиться нове поняття «перелік вільних приміщень» та автоматизація його формування й оприлюднення., а також автоматизація

процедур надання в оренду об'єктів комунальної власності та можливість подачі заяв в електронному вигляді. З огляду на зазначене виникає питання: яким чином зазначені в Проекті поняття співвідносяться з програмним комплексом «VlasCom» (мається на увазі зазначений програмний комплекс чи якийсь інший програмний комплекс), а також строки автоматизації формування та оприлюднення переліку вільних приміщень та процедур надання в оренду об'єктів комунальної власності та можливість подачі заяв в електронному вигляді.

7. Чи наявна таблиця відповідності орендних ставок прийнятій нещодавно Методиці?
8. Чи наявний детальний алгоритм укладання договору оренди із зазначенням кожного етапу укладення договору з визначенням чітких строків (з посиланням на положення Проекту), на підставі аналізу яких можна прийти до висновку, що строк укладення згідно Проекту становить від одного до трьох місяців?
9. Чи буде Проект рішення з правками, пропозиціями та зауваженнями постійної комісії Київради з питань власності як регуляторний акт, публічно розміщений з метою ознайомлення з ним громади міста Києва та надання до нього зауважень та пропозицій, а також чи розроблено алгоритм дій, визначений чинним законодавством щодо процедури його прийняття як регуляторного акту.

З повагою

Депутат
Київської міської ради



В. П. Сторожук