



Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

майдан Незалежності, 2, м. Суми, 40030, тел.(факс) +38(0542) 700-629,
E-mail: pravo@smr.gov.ua

04.04.2024 № 445/07.01-15.13



Постійній комісії з питань законності, взаємодії з правоохоронними органами, запобігання та протидії корупції, місцевого самоврядування, регламенту, депутатської діяльності та етики, з питань майна комунальної власності та приватизації Сумської міської ради
Євгену КОСЯНЕНКО

За результатами опрацювання протокольного доручення постійної комісії (п. 12 протоколу № 43 від 21 березня 2024 року) про розроблення рекомендацій щодо Порядку звільнення від орендної плати за оренду нежитлових приміщень до закінчення воєнного стану, враховуючи критерії по яким буде здійснюватися звільнення від орендної плати, повідомляємо наступне.

Правовим управлінням Сумської міської ради опрацьовувалось вищезазначене питання щодо протокольного доручення постійної комісії (п.18 протоколу від 08.02.2024) і було зазначено що законодавством визначено можливість за рішенням уповноваженого органу (Сумської міської військової адміністрації) на період воєнного стану звільняти від сплати орендної плати за оренду комунального майна чи зменшувати її розмір з підстав і в порядку, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану».

Таке рішення за договорами оренди певного майна або за договорами оренди майна, яке використовується за певними цільовими призначеннями, може прийматися також відповідно до пункту 129¹ Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» у зв'язку із змінами у соціально-економічному становищі в країні або в окремих її регіонах внаслідок подій, які можуть негативно вплинути на здатність орендарів продовжувати сплачувати орендну плату за укладеними договорами оренди.

У свою чергу при прийнятті рішення про звільнення від орендної плати за оренду нежитлових приміщень до закінчення воєнного стану потрібно в першу чергу оперувати економічними показниками та відповідними наслідками для територіальної громади, оскільки орендна плата – є одним із джерел формування місцевого бюджету, який забезпечує життєдіяльність громади в цілому. Частина сьома статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначає, що майнові операції, які здійснюються з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, скорочувати обсяги доходів місцевих бюджетів, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню. Тому при розробці такого розпорядчого акта про зменшення надходжень до місцевого бюджету

повинна передувати робота виконавчого органу міської ради у галузі комунального майна з:

1) аналізу категорій орендарів нежитлових приміщень комунальної власності, які звертаються щодо звільнення від орендної плати,

2) вивчення стану їх фактичної діяльності по відповідним напрямках господарської діяльності за визначений звітний період, виконання зобов'язань за договорами оренди, встановлення факту зменшення їх обсягів реалізації продукції (надання послуг, виконання робіт) у зв'язку із введенням воєнного стану та негативного впливу на здатність продовжувати сплачувати орендну плату,

3) підготовка аналітики щодо загальних сум недоотримання бюджетом Сумської міської територіальної громади у разі звільнення орендарів від орендної плати та щодо можливості надання орендарям підтримки шляхом зменшення розміру орендної плати.

Лише на основі такої економічно обгрунтованої інформації можна вирішувати питання визначення критеріїв, по яким буде здійснюватися звільнення від орендної плати за договорами оренди певного майна (наприклад, пошкодженого внаслідок війни) або майна, яке використовується за певними цільовими призначеннями.

Відповідно до частини третьої статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» представницькі органи місцевого самоврядування, сільські, селищні, міські голови, виконавчі органи місцевого самоврядування діють за принципом розподілу повноважень у порядку і межах, визначених цим та іншими законами.

Згідно з Положенням про Управління комунального майна Сумської міської ради (далі - Положення), затвердженого рішенням Сумської міської ради від 03.11.2022 року № 3176-МР (зі змінами), основними завданнями управління є здійснення повноважень орендодавця майна комунальної власності (підпункт 3.1.4. пункту 3.1. Положення).

Управління комунального майна Сумської міської ради відповідно до покладених на нього завдань здійснює наступні функції:

- укладає договори оренди майна комунальної власності, вносить до них зміни, зокрема продовжує строк дії договорів у порядку, встановленому чинними нормативно-правовими актами (законами України, постановами Кабінету Міністрів України, рішеннями Сумської міської ради тощо) (підпункт 3.2.16. пункту 3.2. Положення);

- розробляє нормативно-правові акти згідно з покладеними на управління завданнями та функціями, забезпечує їх внесення на розгляд Сумської міської ради та Виконавчого комітету Сумської міської ради в установленому порядку (підпункт 3.2.1. пункту 3.2. Положення).

Варто зазначити, що у складі Управління комунального майна Сумської міської ради є відділу правового та кадрового забезпечення, штат якого налічує три штатні одиниці (Розпорядження міського голови від 03.10.2016 №371-к «Про затвердження граничної чисельності та штатів апарату та виконавчих органів Сумської міської ради» (зі змінами)).

Отже, враховуючи вищевикладене, опрацювання вищезазначеного питання повинно здійснюватися саме Управлінням комунального майна Сумської міської ради, як профільним виконавчим органом у сфері управління комунальним майном, тим паче, зважаючи на наявність посадових осіб на яких покладені функції ведення правової роботи, тому просимо доручити Управлінню комунального майна Сумської міської ради розробити рекомендації щодо Порядку звільнення від орендної плати за оренду нежитлових приміщень до закінчення воєнного стану.

В.о. начальника управління

Пявка Ю.М. 700-629

О.А. Бойко