



АРЕНДНОЕ ПРОИЗВОДСТВО В СФЕРЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Наталья ГОНТАРЕНКО,

аспирант

Киевского национального экономического университета имени Вадима Гетьмана

Summary

The article deals with rental proceedings in sphere of utilization and disposal of real estate, offered suggestions of changing order of competition, through openness, transparency, personal involvement of all applicants contest right to lease state-owned real estate, and suggests ways of improving regulatory order of lease of state and municipal real estate.

Key words: rental proceedings, state and municipal real estate, competition.

Аннотация

В статье рассматривается арендное производство в сфере использования и распоряжения недвижимым имуществом, предоставляются предложения по изменению порядка проведения конкурса путем открытости, гласности, личного участия всех претендентов на право аренды государственного недвижимого имущества, предлагаются пути совершенствования нормативно-правового регулирования порядка аренды государственного и коммунального недвижимого имущества.

Ключевые слова: арендное производство, государственное и коммунальное недвижимое имущество, конкурс.

Постановка проблемы. Одним из направлений развития рынка недвижимости является аренда государственного и коммунального недвижимого имущества, что способствует созданию конкурентной среды, поступлению средств в Государственный и местные бюджеты. Получение права аренды на использование государственного и коммунального недвижимого имущества зависит от совершенствования нормативно-правовых актов, устанавливающих порядок передачи государственного и коммунального недвижимого имущества в аренду.

Актуальность темы исследования подтверждается степенью нераскрытости темы. На сегодня не хватает исследования структуры арендного производства в сфере использования и распоряжения недвижимым имуществом, а также путей его совершенствования.

Состояние исследования. Вопросам аренды посвящены труды таких авторов, как: И.В. Борщевский, А.В. Кантаева, М.В. Мороз, В.В. Мусиенко, С.М. Половко, Ю.А. Серебрякова. При этом не раскрытой остается административно-правовая специфика порядка получения права аренды государственного и коммунального недвижимого имущества.

Целью и задачей статьи является совершенствование арендного производства в сфере использования и распоряжения недвижимым имуществом путем изменения порядка получения права аренды государственного и ком-

мунального недвижимого имущества и внесения соответствующих изменений в законодательство.

Изложение основного материала.

В научной литературе есть несколько определений понятия административного производства. Так, А.В. Макаренко отмечает, что административное производство – это некое единство последовательно осуществляемых действий и процедур, направленных на рассмотрение и разрешение индивидуально-конкретных (административных) дел. Выделение же конкретных производств в рамках административного процесса связано с необходимостью регулирования определенных, качественно однородных административно-процессуальных правоотношений [3, с. 192]. В свою очередь Т.А. Коломоец, Г.Ю. Гулевская под производством понимают деятельность по решению определенной, сравнительно узкой группы однородных дел [1, с. 118].

В зависимости от характера индивидуально-конкретного (административного) дела можно выделить:

– юрисдикционные административные производства – те производства, для которых характерно наличие следующих признаков: наличие спора; надлежащее процессуальное оформление; обязательное принятие решения в виде юридического акта; разнообразие органов, уполномоченных рассматривать административные дела; возможность применения меры административной ответственности к виновной стороне административно-правового

спора. К ним, например, можно отнести такие, как: производство по делам об административных правонарушениях; дисциплинарное производство; производство по жалобам лиц;

– неюрисдикционные административные производства – те, что направлены на решение дел, не касающихся правовой защиты или разрешения спора о праве, и направлены на решение индивидуального административного дела путем принятия юридического официально-оформленного решения [2, с. 183]. Среди административных неюрисдикционных производств в сфере использования и распоряжения недвижимым имуществом можно выделить, например: нормотворческое производство (разработка и принятие нормативных правовых актов); производство по подготовке и принятию индивидуальных правовых актов; учредительное производство; производство по реализации контрольно-надзорных полномочий; регистрационные и разрешительные производства в сфере использования и распоряжения недвижимым имуществом; производства по приватизации государственного и коммунального недвижимого имущества; производства на получение права аренды государственного и коммунального недвижимого имущества; производства по земельным делам; концессионные производства.

Производство относительно получения права аренды государственного и коммунального недвижимого имущества можно определить, как законода-



тельно установленный порядок последовательно осуществляемых действий, уполномоченных субъектов управления и других субъектов (это могут быть, например, как субъекты частного права (физические и/или юридические лица), так и бюджетные учреждения), связанный с передачей в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной или в коммунальной собственности.

К нормативно-правовым актам, регулирующим передачу государственного недвижимого имущества в аренду относятся: постановление Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право аренды государственного имущества» от 31 августа 2011 года № 906; Декрет Кабинета Министров Украины «О перечне имущественных комплексов государственных предприятий, организаций, их структурных подразделений основного производства, приватизация или передача в аренду которых не допускается» от 31.12.1992 года № 26-92; приказ Фонда государственного имущества Украины от 15.02.2013 года № 201 «Об утверждении Перечня документов, представляемых арендодателю для заключения договора аренды имущества, относящегося к государственной собственности».

Порядок передачи недвижимого имущества коммунальной собственности определяется нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, то есть, отдельно каждым советом, это такие акты, как: Решение Киевского городского совета от 21 апреля 2015 № 415/1280 «Об утверждении Положения об аренде имущества территориальной общины города Киева» с соответствующими приложениями; Положение об аренде недвижимого имущества общей собственности территориальных общин сел и поселка района, утвержденное Решением Локанчинского районного совета от 28.05.2013 года № 18/8; Порядок проведения конкурса на право аренды коммунального имущества сел и поселка района, утвержден решением Локанчинского районного совета от 22.05.2012 № 11/8; постановление Львовского городского совета от 27.06.2013 года «О внесении изменений в постановление городского совета от 07.06.2007 года № 897, которым

утвержден «Порядок организации и проведения конкурсов на право аренды имущества территориальной общины г. Львова (приложение 3)» и другие.

Анализ имеющегося законодательства свидетельствует об отсутствии единого нормативно-правового акта, который бы регулировал порядок проведения конкурса на право аренды коммунального недвижимого имущества, что создает благоприятные условия для различного рода регулирования указанного вопроса, способствует развитию коррупционной составляющей в связи с возможностью, например, проведения закрытых конкурсов [4], необходимости получения значительного количества согласований (например, в случае передачи коммунального недвижимого имущества в аренду без проведения конкурса) в случае, если подано только одно заявление, и предусматривает необходимость: во-первых, принятие решения Киевского городского совета о передаче недвижимого имущества в аренду; во-вторых, обязательное утверждение заключения о стоимости имущества или акта оценки имущества по результатам положительного рецензирования отчета об оценке имущества или акта оценки имущества Главным управлением коммунальной собственности г. Киева исполнительного органа Киевского городского совета (Киевской городской государственной администрации) (далее – Главное управление) или районной в г. Киеве государственной администрации в отношении имущества, переданного им в управление [6]; в-третьих, подготовки расчета арендной платы и его утверждение, что приводит к достаточно длительной (от 3 до 6 месяцев) процедуре получения в аренду имущества коммунальной собственности.

Учитывая вышесказанное, считаем необходимым принятие постановления Кабинета Министров Украины «Об утверждении Типового порядка проведения конкурса на право аренды коммунального недвижимого имущества» с целью выработки правовых норм, регулирующих порядок получения права аренды коммунального недвижимого имущества путем проведения конкурса.

А также изложить п. 6 ст. 9 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» в следующей редакции:

«Порядок проведения конкурса определяется: Кабинетом Министров Украины – для объектов, находящихся в государственной собственности; органами, определенными Верховной Радой Автономной Республики Крым, – для объектов, принадлежащих Автономной Республике Крым; органами местного самоуправления – для объектов, находящихся в коммунальной собственности на основе типового Порядка проведения конкурса на право аренды коммунального недвижимого имущества, утвержденного Кабинетом Министров Украины».

Внести изменения необходимо в производстве по аренде коммунального недвижимого имущества по которым конкурс не проводится. На данный момент при подаче одной заявки на право аренды коммунального недвижимого имущества требуется отмена значительного количества согласований, в том числе актов оценки, расчетов арендной платы, которые усложняют и затягивают заключение договора и передачу недвижимого имущества в эксплуатацию.

Нормативно-правовое регулирование передачи государственного недвижимого имущества в аренду также требует доработки, хотя и содержит определенные удачные положения. Например, о проведении конкурса с использованием открытой информации о размере арендной платы по принципу аукциона; включение в договор аренды предложений победителя конкурса.

С целью последовательного выделения проблем правового урегулирования передачи недвижимого имущества в аренду, а также путей их решения рассмотрим структуру производства на право аренды государственного и коммунального недвижимого имущества.

Анализ законодательства позволяет выделить следующие стадии производства на право аренды государственного и коммунального недвижимого имущества:

1. Возбуждение арендного производства. Так, в соответствии с постановлением Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право аренды государственного имущества» от 31 августа 2011 № 906 конкурс на право аренды объекта объявляется арендодателем. Лица же, при изучении спро-



са проявившие заинтересованность в аренде объекта, письменно получают от арендодателя информацию о проведении конкурса и необходимости подачи письменных предложений в соответствии с условиями в объявлении о конкурсе [7].

Что касается коммунального имущества, то конкурс может объявляться по инициативе арендодателя или при наличии заявлений об аренде от двух или более физических или юридических лиц (например, при отсутствии среди поданных заявлений заявления от бюджетного учреждения, организации – в случае аренды недвижимого имущества, а также с учетом других случаев в соответствии с ч. 4 ст. 9 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества») [8]. При этом объявлению конкурса предшествует получение балансодержателем разрешения на передачу имущества в аренду в порядке, предусмотренном Положением об аренде недвижимого имущества, принадлежащего территориальным общинам сел и поселков, кроме случаев, когда балансодержателем выступает районный совет [5].

2. Публикация объявления о конкурсе на право аренды недвижимого имущества, принятие заявлений об аренде соответствующего имущества и других документов, предусмотренных законодательством.

3. Утверждение состава комиссии и рассмотрение поданных претендентами документов.

Согласно п. 8 постановления Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право аренды государственного имущества» от 31 августа 2011 № 906 в состав комиссии входят представители арендодателя, органа, уполномоченного управлять соответствующим государственным имуществом, а в случае рассмотрения вопросов защиты окружающей природной среды, соблюдения условий надлежащего содержания объектов социально-культурного назначения – также органа местного самоуправления по месту расположения объекта [7].

В сфере коммунальной собственности, например, г. Киева, конкурсная комиссия создается арендодателем в количестве семи человек. Создание

и персональный состав конкурсной комиссии утверждается распорядительным документом арендодателя. В состав конкурсной комиссии по представлению постоянной комиссии Киевского городского совета по вопросам собственности включается не более трех депутатов Киевского городского совета [6].

Согласно п. 18 постановления Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право аренды государственного имущества» от 31 августа 2011 № 906 представленные претендентами документы рассматриваются на заседаниях комиссии до проведения конкурса с целью формирования списка участников. Указанный список утверждается приказом арендодателя. Арендодатель в течение одного рабочего дня после утверждения списка сообщает участникам конкурса с использованием тех средств связи, которые они выбрали, об их допущении или недопущении (с указанием оснований) к подаче конкурсных предложений по арендной плате. В случае, когда предложение только одного претендента соответствует условиям конкурса, аукцион по определению размера арендной платы не производится и с таким претендентом заключается договор аренды [7].

Считаем указанные положения таковыми, которые не способствуют конкуренции между участниками, а также прозрачности процедуры допуска участников к конкурсу и возможности комиссии отказать по любым основаниям.

В связи с этим, с целью обеспечения участия всех претендентов в конкурсе, рассмотрения их предложений и недопущения коррупционных договоренностей, считаем необходимым внести следующие изменения в порядок проведения конкурса на право аренды государственного имущества:

– Материалы для участия в конкурсе, которые претендент подает на рассмотрение комиссии, должны включать заявление и подтверждение уплаты регистрационного взноса в установленном размере на соответствующий счет организатора конкурса, конечный срок и место подачи которых должны быть указаны в объявлении о конкурсе (не более двух рабочих дней до даты проведения конкурса).

– В день и время проведения заседания комиссии участниками должны быть предоставлены предложения по выполнению условий конкурса, размер предлагаемой арендной платы, а также иные дополнительные предложения.

Указанные предложения должны касаться также подготовки к конкурсу и процедуры проведения конкурса на право аренды коммунального недвижимого имущества.

4. Проведение конкурса и определение победителя конкурса. В соответствии с постановлением Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право аренды государственного имущества» от 31 августа 2011 № 906 конкурс на право аренды государственного имущества проводится с использованием открытости предложений размера арендной платы по принципу аукциона. В случае поступления двух или более предложений, которые соответствуют условиям конкурса, победитель определяется комиссией по наибольшей предложенной сумме арендной платы за первый базовый месяц аренды с применением принципа аукциона.

Во избежание необходимости проведения повторного конкурса и экономии государственных средств считаем целесообразным определять первое и второе место на право аренды государственного недвижимого имущества, о чем внести соответствующие изменения в постановление Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право аренды государственного имущества» от 31 августа 2011 года № 906.

Также считаем, что именно после проведения конкурса, победителем конкурса в течение 15 рабочих дней должны быть представлены документы, необходимые для заключения договора аренды недвижимого имущества. Это даст возможность физическим и юридическим лицам, участникам конкурса не тратить лишнее время и средства на подготовку значительного перечня документов при отсутствии гарантий получения права аренды государственного имущества, в том числе недвижимого имущества.

В связи с этим предлагаем дополнить п. 27 постановления Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право



аренды государственного имущества» от 31 августа 2011 № 906 текстом следующего содержания:

«После подписания протокола победителем конкурса и всеми членами комиссии, участвовавшими в заседании, победитель конкурса в течение 15 рабочих дней подает арендодателю следующие документы:

– для претендентов, которые являются юридическими лицами: документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица; заверенные нотариусом копии учредительных документов; справку о том, что в отношении победителя конкурса не возбуждено дело о банкротстве, заверенную надлежащим образом; копию отчета о финансовых результатах претендента с учетом дебиторской и кредиторской задолженностей за последний год;

– для претендентов, которые являются физическими лицами: копию документа, удостоверяющего личность, или надлежащим образом оформленную доверенность; выписку или извлечение из Единого государственного реестра юридических лиц и физических лиц-предпринимателей; заверенную надлежащим образом копию декларации о доходах или отчета субъекта малого предпринимательства – физического лица – плательщика единого налога.

В случае не предоставления в установленный срок документов победителем конкурса признается тот победитель конкурса, который занял второе место».

Необходимо пересмотреть и условия, при которых конкурс считается несостоявшимся, о чем арендодателем издается соответствующий приказ, а именно: отсутствие заявлений об участии в конкурсе; отсутствие предложений, которые соответствуют условиям конкурса; уничтожение объекта аренды или существенного изменения его физического состояния. С целью соблюдения положений о необходимости личного участия претендентов считаем нужным дополнить п. 18 постановления Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право аренды государственного имущества» от 31 августа 2011 № 906 еще одним условием, при котором конкурс считается несостоя-

вшимся при отсутствии всех участников (претендентов), подавших заявление, или их представителей на заседании во время проведения конкурса.

5. Составление и подписание протокола заседания комиссии.

Так, в соответствии с п. 27 постановления Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право аренды государственного имущества» по окончании заседания комиссии, на котором был определен победитель конкурса, составляется протокол. Протокол не позднее следующего рабочего дня после проведения заседания подписывается всеми членами комиссии, участвовавшими в заседании, и победителем конкурса [7]. Далее протокол о результатах конкурса в течение трех рабочих дней после подписания его всеми членами комиссии, участвовавшими в заседании, и победителем конкурса утверждается приказом арендодателя. Арендодатель в течение трех рабочих дней после утверждения результатов конкурса письменно сообщает о результатах конкурса всем участникам и публикует их в изданиях, в которых было напечатано объявление о конкурсе.

6. Заключение договора аренды.

Специфика этой стадии является гражданско-правовой, а не административной, что лишним раз подчеркивает комплексный характер института аренды государственного или коммунального имущества.

Выводы. Учитывая вышеизложенное, необходимо усовершенствовать порядок проведения конкурса на право аренды государственного имущества, который должен проводиться на принципах открытости, гласности, личного участия претендентов или их представителей в конкурсе, а также упрощения указанного порядка путем сокращения перечня документов, необходимых для участия в конкурсе и подачи полного пакета документов победителем конкурса.

Список использованной литературы:

1. Адміністративне право України: Навчальний посібник / За заг. ред. Т.О. Коломоєць, Г.Ю. Гулевської. – К.: Істина, 2007. – 216 с.

2. Іваненко Я.Л. Адміністративні неюрисдикційні провадження : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 / Я.Л. Іваненко; Київський міжнародний ун-т. – Київ, 2011. – 213 с.

3. Макаренко А.В. Адміністративне право: Навч.-метод. посіб. для самост. вивч. дисц. / А.В. Макаренко. – К.: КНЕУ, 2008. – 264 с.

4. Про затвердження Методики розрахунку орендної плати, Порядку проведення конкурсу на оренду та Типового договору оренди нерухомого майна в новій редакції: Рішення Київської міської ради від 22.05.2012 р. № 11/8. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://lokachi-rayrada.gov.ua/activity/act/pro-zatverdzhennya-metodiki-rozrahunku-orendno-platiporyadku-provedennya-konkursu-na-o>.

5. Про затвердження в новій редакції Положення про оренду нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл та селища району: Рішення Локачинської районної ради від 28.05.2013 р. № 18/8. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: lokachi-rayrada.gov.ua/activity/act/pro-zatverdzhennya-v-noviy-redakci-polozhennya-pro-orendu-neruhomogo-mayna-spilno-vlasn.

6. Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва: Рішення Київської міської ради від 21.04.2015 р. № 415/1280. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://kmg.ligazakon.ua/SITE2/1_docki2.nsf/alldocWWW/EC6F49B0FECE39B4C2257E7C00686E89?OpenDocument.

7. Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна: постанова Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 р. № 906 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 67. – Ст. 2567.

8. Про оренду державного та коммунального майна: Закон України від 10.04.1992 р. № 2269-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.