

6. Федоренко В.Г. Инвестиційний менеджмент. – К.: МАУП, 1999.

*Отримано 18.10.2002*

УДК 332.72

О.В.ЛОЗОВАЯ

*Харьковский городской Совет*

## **РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ, РЕГУЛИРУЮЩЕЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОММУНАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Рассматривается вопрос о совершенствовании нормативно-правовой базы с целью сохранения и улучшения технического состояния объектов коммунальной собственности, а также максимизации наполнения доходами городского бюджета. Даются рекомендации по разработке соответствующих нормативных документов.

Правовой статус коммунальной собственности на сегодняшний день определен лишь на конституционном уровне – Конституцией Украины и Законом Украины "О местном самоуправлении в Украине". На уровне же специального законодательства правовое регулирование отсутствует.

С 1996 г. неоднократно предпринимались попытки разработки и утверждения проектов Закона "О коммунальной собственности". Однако ни один из них так и не стал основой соответствующего законодательного процесса, что заставляет прибегать к аналогии закона, т.е. к применению правовых норм, регулирующих наиболее близкий круг общественных отношений, в качестве которых выступают законы о государственной собственности.

В настоящее время органы местного самоуправления и Харьковский городской Совет, в частности, с целью реализации возложенных на них полномочий прибегают к локальному нормотворчеству, т.е. к регулированию вопросов управления объектами коммунальной собственности с помощью специально принимаемых местным Советом и его исполнительным органом решений. Такая практика представляется в нынешних правовых условиях наиболее оправданной, поскольку позволяет, с одной стороны, максимально учесть все региональные социально-экономические особенности, а с другой – соответствует требованиям Закона Украины "О местном самоуправлении в Украине".

Так, Харьковский городской Совет, реализуя от имени и в интересах территориальной громады ее право владеть, а также целесообразно экономно и эффективно пользоваться коммунальной собственностью, 25.09.2002 г. принял Концепцию управления коммунальной собственностью территориальной громады г.Харькова (далее Концеп-

ция), которая закладывает основополагающие, принципиальные подходы к управлению различными видами коммунальной собственности.

В Концепции сформулированы требования к системе управления коммунальной собственностью на современном этапе, определены основные направления, способы, методы и механизмы использования собственности города для решения как текущих, так и перспективных задач.

Особое внимание в ней уделено проблеме совершенствования нормативно-правовых актов, регулирующих отношения распоряжения и использования коммунальной собственности территориальной громады г. Харькова, и установлен круг документов, подлежащих разработке.

Действующие на сегодняшний день "Порядок передачи в аренду имущества, являющегося коммунальной собственностью территориальной громады г. Харькова", утвержденный решением XX сессии Харьковского городского Совета XXIII созыва от 22.02.2001 г. с изменениями, внесенными решением XXIX сессии Харьковского городского совета XXIII созыва от 28.02.2002 г., и "Методика расчета и порядка использования платы за аренду имущества, находящегося в коммунальной собственности территориальной громады г. Харькова", утвержденная решением XIV сессии Харьковского городского совета XXIII созыва от 30.03.2000 г., не полностью соответствуют требованиям современного этапа развития коммунальной собственности и нуждаются в дополнениях и изменениях, а именно:

1. Положение о порядке передачи в аренду коммунального имущества территориальной громады Харькова следует усовершенствовать и пересмотреть в направлении упрощения процесса передачи помещений в аренду, четкого и однозначного формулирования перечня документов, которые должен подать заявитель в Управление коммунального имущества и приватизации (далее Управление) для рассмотрения вопроса о передаче имущества в аренду.

Существующий порядок предусматривает согласование передачи в аренду нежилых помещений с использованием комитетами районных Советов с последующим вынесением вопроса о передаче объектов в аренду на заседание исполнительного комитета Харьковского городского Совета. При соблюдении такого порядка рассмотрение заявлений юридических либо физических лиц о передаче в аренду объектов нежилого фонда затягивает срок заключения договоров аренды на 30-40 дней, в то время как Законом Украины "Об аренде государственного и коммунального имущества" установлен 15-дневный срок принятия решения арендодателем о заключении договора.

Поскольку на сегодня органом, уполномоченным распоряжаться

объектами коммунальной собственности, является Управление, которое несет полную ответственность за подготовку материалов для заключения договора, а также контролирует выполнение арендаторами их условий, предлагается исключить из действующего порядка согласование с райисполкомами, а также вынесение вопроса о заключении договора на заседание исполкома Харьковского городского Совета. Принятие такого решения даст возможность сократить до минимума срок заключения договоров аренды (10-15 дней); максимизировать поступления арендной платы в городской бюджет, так как ее начисление будет осуществляться сразу после заключения договора, а не с момента принятия решения исполкомом Харьковского городского Совета; освободить исполнительный комитет Харьковского городского Совета от дополнительной нагрузки по рассмотрению проектов решения по передаче в аренду нежилых помещений.

Выяснение возможности передачи в аренду должно осуществляться Управлением, а решение о передаче объекта в аренду необходимо принимать коллегиально – на заседании соответствующей комиссии, состав которой должен утверждаться городским Советом. Такая практика существует в других городах Украины (Киев, Львов). В Положении нужно сделать акцент на приоритете заключения договоров аренды на конкурсной основе и четко прописать условия, порядок проведения конкурса и принятия соответствующего решения конкурсной комиссией.

2. Согласно действующей "Методике расчета и порядка использования платы за аренду имущества, находящегося в коммунальной собственности территориальной громады г. Харькова" ставки арендной платы разделены на семь категорий от 15 до 1% в зависимости от целевого использования арендного имущества. В новой Методике необходимо предусмотреть расширенную классификацию объектов аренды по категориям. Этим категориям предлагается сделать 14 со ставками арендной платы 20; 15; 13; 12; 10; 8; 5; 4,5; 4; 3; 2; 1%. Отнесение объекта к той или иной категории должно основываться на потенциальной прибыльности бизнеса, которым планирует заниматься арендатор. Следует также учесть новые виды деятельности, которые существуют на сегодняшний день, однако не отражены в Методике, например: размещение бильярдных, кегельбанов – 20%, предоставление услуг кабельного телевидения и Internet – 15%, размещение бань, саун, тренажерных залов, предоставление стоматологических и косметических услуг – 12%, размещение офисов – 10%. Льготные процентные ставки в 1-2% должны быть установлены для размещения детских дошкольных воспитательных учреждений, библиотек, музеев, архивов, благо-

творительных и общественных организаций инвалидов, ветеранов войны и труда. Эти мероприятия позволят увеличить поступление арендной платы в городской бюджет как минимум на 1,5 млн. грн. в год.

Харьковский городской Совет ежегодно принимает решения о приватизации объектов коммунальной собственности, но "Положения о порядке и условиях приватизации объектов коммунальной собственности территориальной громады г.Харькова" сегодня не существует, в результате чего возникают сложности в подготовке и проведении процесса приватизации. Такое Положение нужно разработать и предусмотреть в нем создание экспертного совета, который будет проверять соответствие проведенной оценки рыночной стоимости аналогичных объектов и утверждать оценки стоимости объектов, которые готовятся к приватизации, что, в первую очередь, позволит повысить поступления в доходную часть городского бюджета. С целью обеспечения максимальной прозрачности процедуры приватизации объектов коммунальной собственности вопрос о приватизации должен согласовываться с депутатом горсовета соответствующего округа, а также с объединением совладельцев многоквартирного дома, если такое имеется в здании, где приватизируется объект, чтобы узнать их мнение по данному вопросу и при наличии обоснованных возражений своевременно дать отказ в приватизации заявителю.

Разработке подлежат и другие важные нормативные документы, регулирующие использование коммунальной собственности территориальной громады г.Харькова. Это "Положение об управлении корпоративными правами, принадлежащими территориальной громаде г.Харькова", "Положение о едином банке данных по объектам коммунальной собственности территориальной громады г.Харькова", "Порядок аренды и продажи земель несельскохозяйственного назначения, являющихся коммунальной собственностью территориальной громады г.Харькова", "Положение о комиссии по контролю за использованием коммунальной собственности территориальной громады г.Харькова".

Принятие этих нормативных документов даст возможность управлять объектами коммунальной собственности территориальной громады г.Харькова для ее сохранения и приумножения, обеспечения доходной части бюджета для решения социально-экономических задач города, повышения благосостояния и жизненного уровня населения, а также создания благоприятной среды для развития малого и среднего бизнеса.

Получено 22.10.2002