



## РАХУНКОВА ПАЛАТА

вул. М. Коцюбинського, 7, м. Київ, 01054, тел. (044) 298-75-02, 298-74-91

E-mail: [rp@rp.gov.ua](mailto:rp@rp.gov.ua), сайт: <https://rp.gov.ua>, код ЄДРПОУ 00013540

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

В. о. Директора Бюро економічної  
безпеки України  
Едуарду ФЕДОРОВУ

вул. Шолуденка, 31, м. Київ, 04116  
+ 38 (044) 2361405, [esbu@esbu.gov.ua](mailto:esbu@esbu.gov.ua)

Про ознаки кримінального  
правопорушення

Шановний пане Федоров!

Рахунковою палатою під час аудиту ефективності використання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на забезпечення окремих видатків районних рад, спрямованих на виконання їх повноважень, встановлено ознаки кримінального правопорушення за статтею 191 Кримінального кодексу України, які відносяться до підслідності Бюро економічної безпеки України.

Так, встановлено, що Рішенням третьої сесії п'ятого скликання Жмеринської районної ради Вінницької області від 21.09.2006 надано дозвіл Комунальному підприємству «Жмеринська дирекція кіновідеомережі та кіновідеопрокату» (далі – ДКК) бути орендодавцем та укласти договір довгострокової оренди приміщення **кінотеатру «Супутник»** (розташованого за адресою: Вінницька обл, м. Жмеринка, вул. Центральна, 6).

У подальшому, між територіальними громадами Жмеринського району в особі Жмеринської районної ради, від імені якої діє ДКК, та фізичною особою – підприємцем Жеребнюк І. В. (ДРФО № 2653719403) **22.12.2008** укладено договір оренди майна (далі – Договір № 2898), зареєстрований в реєстрі 22.12.2008 за № 2898, що належить до спільної комунальної власності тергромад району.

Відповідно до п.10.1 Договору № 2898 – вказаний договір укладено строком на 25 років та діє з 15.12.2008 до 14.12.2033 включно.



Рахункова палата  
№18-1591 від 12.07.2023  
КЕП: Майснер А. В. 13.07.2023 10:03  
3FAA9288358EC0030400000073643600CE28B700

За умовами Договору № 2898 (пункт 1.3) майно передане орендарю з метою покращення стану об'єкта оренди, здійснення комплексної реконструкції (з обов'язковим збереженням цільового призначення кінотеатру) у культурно-дозвільний центр «Супутник», технічного сучасного переобладнання та подальшої ефективної експлуатації приміщень кінотеатру «Супутник» орендарем для підприємницької діяльності згідно з умовами цього договору. Збереження цільового призначення кінотеатру є обов'язковим для Орендаря (пункт 1.4 Договору № 2898).

Як засвідчили результати аудиту (акт аудиту Жмеринської райради від 28.04.2023 № 30-10/12-о), **ФОП Жеребнюк І. В. здійснено реконструкцію та технічне переоснащення** кінотеатру «Супутник» під культурно-дозвільний центр із зміною його цільового призначення без затвердженого в установленому порядку проєкту на підставі дозволу виконавчого комітету Жмеринської міської ради.

Рішення про затвердження/погодження проєкту реконструкції Жмеринською районною радою (як власником майна) **не приймалося**, розпорядження голови Жмеринської райради про затвердження/погодження робочого проєкту «Реконструкція кінотеатру «Супутник» під культурно-дозвільний центр по вул. Центральна, 6 в м. Жмеринка» **не видавалося**.

Проведеним аналізом матеріалів, наданих Жмеринською райрадою, а також відомостей, оприлюднених у відкритому доступі, встановлено, що **ФОП Жеребнюк І. В. здійснено реконструкцію приміщень кінотеатру «Супутник»**, згідно з Договором № 2898, під культурно-дозвільний центр, при цьому в порушення умов пунктів 1.3, 1.4 та пункту 5.4 цього Договору змінено цільове призначення орендованого майна – кінотеатру «Супутник», а саме станом на **28.04.2023** кінотеатр «Супутник» **за цільовим призначенням не використовується і використовуватися не може**, оскільки повністю **перебудований орендарем ФОП Жеребнюк І. В. у ресторанний комплекс**.

Попри зазначене вище, протягом дії Договору № 2898 (станом на **01.04.2023**), орендарем сплачувалася орендна плата в сумі **5,77 тис. грн** на місяць, збільшена на індекс споживчих цін за майновий комплекс кінотеатру площею 1265,5 кв. м, з огляду на його вартість (656,0 тис. грн) та призначення на момент передання в оренду. Отже, щонайменше з 2017 року не враховувалися результати проведеної у 2016 році ТОВ фірма «Медінтеграція» ЛТД (сертифікат Фонду державного майна України від 24.10.2016 № 816/16) нової оцінки майна (13540,9 тис. грн) та нові ставки оренди, викликані змінами у законодавстві.

Так, на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» (в редакції із змінами, внесеними згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 05.12.2018 № 1098 «Про внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу»), 28 сесією 7 скликання Жмеринської районної ради від 09.04.2019 затверджено Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальних громад селищ та сіл



Жмеринського району (далі – Методика розрахунку). Відповідно до затвердженої Методики розрахунку орендна плата в діючих договорах оренди може бути переглянута згідно з новими орендними ставками за умови проведення нової оцінки майна. При цьому відповідно до затверджених ставок орендної плати за використання майна, що належить до спільної власності територіальних громад селища та сіл Жмеринського району, використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням здійснюється за ставкою 10,0 відс. вартості такого майна, згідно з висновком про вартість майна.

Відповідно до пункту 3.4 Договору № 2898 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. Розмір орендної плати не може переглядатися сторонами частіше ніж один раз на два роки.

Незважаючи на зазначене, з **2017 року орендна плата не переглядалася**.

Під час аудиту Рахунковою палатою на підставі даних про нову вартість орендованого майна, площі майна, переданого в оренду згідно з Договором № 2898 (1265,5 кв. м), та затвердженої Методики розрахунку здійснено розрахунок втрат районного бюджету та балансоутримувача за 2022 рік та I квартал 2023 року в сумі **1153,5 тис. грн**, з них втрати районного бюджету (30,0 відс. орендної плати) – 346,1 тис. грн та балансоутримувача (70,0 відс.) – 807,4 тис. гривень.

Слід зазначити, що навіть розрахована Рахунковою палатою орендна плата за 1 кв. м площі фактично **в 4,6 – 7 разів є меншою** за розмір орендної плати, яку у 2022 році та I кварталі 2023 року районна рада одержувала від здачі в оренду приміщень іншим орендарям за новими ставками (від 100 до 150 грн за 1 кв. метр).

Таким чином, незабезпечення виконання орендодавцем і орендарем пункту 3.4 Договору № 2898, в частині перегляду розміру орендної плати, спричинило **втрату можливості одержання Жмеринським районним бюджетом та балансоутримувачем у 2022 році та I кварталі 2023 року додаткових надходжень коштів від здачі в оренду майна, за розрахунками Рахункової палати, в сумі 1153,5 тис. гривень**.

З огляду на зазначене, керуючись частиною першою статті 41 Закону України «Про Рахункову палату» повідомляємо про виявлені при здійсненні аудиту ознаки кримінального правопорушення.

Відповідно до частини другої статті 41 Закону України «Про Рахункову палату» прошу поінформувати про результати розгляду матеріалів Рахункової палати та вжиття заходів реагування.

З повагою

Т. в. п. Голови

Андрій МАЙСНЕР

