## Про внесення змін до переліку об'єктів малої приватизації, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації

Відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», пункту 30 частини першої статті 26, частини шостої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 20 грудня 2018 року № 545/6596 «Про питання приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, що належить до об'єктів малої приватизації», з метою забезпечення сталого соціально-економічного розвитку міста Києва, виконання завдань по надходженню коштів до бюджету міста Києва, Київська міська рада

**ВИРІШИЛА**:

1. Внести зміни до Переліку об'єктів малої приватизації, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації, затвердженому рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 року № 4036/4077 «Про затвердження переліку об'єктів малої приватизації, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації», а саме: пункт 87 виключити.
2. Оприлюднити це рішення у встановленому законодавством України порядку.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності.

|  |  |
| --- | --- |
| **Київський міський голова** | **Віталій КЛИЧКО** |

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради Володимир БОНДАРЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісію Київської

міської ради з питань власності

Голова Михайло ПРИСЯЖНЮК

Секретар Сергій АРТЕМЕНКО

В.о. начальника управління

правового забезпечення діяльності

Київської міської ради Валентина ПОЛОЖИШНИК

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проєкту рішення Київської міської ради**

**«Про внесення змін до переліку об'єктів малої приватизації, що перебувають у комунальній власності територіальної громади**

**міста Києва та підлягають приватизації»**

1. **Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проект рішення, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проекті рішення механізмів і способів вирішення існуючих проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади міста Києва.**

Рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 року № 4036/4077 затверджено перелік об'єктів малої приватизації, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації.

До вказаного переліку під номером 87 включено позицію – нежитлове приміщення площею 129,20 кв.м. по вул. М. Грушевського, 28/2 у Печерському районі м. Києва.

Слід зазначити, що нежитлові приміщення по вул. М. Грушевського, 28/2 у Печерському районі м. Києва загальною площею 372,20 кв.м. перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та на площах 37,0 кв.м., 144,30 кв.м., 129,20 кв.м. перебувають в орендному користування.

Включення частини загальної площі до переліку об'єктів малої приватизації, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації може призвести до нераціонального використання нежитлових приміщень по вул. М. Грушевського, 28/2 у Печерському районі м. Києва загальною площею 129,20 кв.м. в подальшому, значно знизити надходження коштів до бюджету міста Києва від приватизації об’єктів нерухомого майна.

Крім цього, частина четверта статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» вказує, що орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об’єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою цієї статті, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної суб’єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

Частина друга статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» встановлює, що орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо виконується кожна з таких умов:

1. орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об’єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб’єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна;
2. орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу;
3. невід’ємні поліпшення виконані в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди;
4. здійснення і склад невід’ємних поліпшень, у тому числі невід’ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід’ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб’єктом оціночної діяльності;
5. орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;
6. договір оренди є чинним на момент приватизації.

Згода на здійснення невід’ємних поліпшень нежитлового приміщення по вул. М. Грушевського, 28/2 у Печерському районі м. Києва площею 129,20 кв.м. надана постійною комісією Київської міської ради з питань власності (п. 16 протоколу № 26/28 від 30.09.2021 року) на підставі висновку щодо доцільності здійснення невід’ємних поліпшень, відповідно до якого приміщення визнано таким, що перебуває в незадовільному стані та неможливе для використання.

Відповідно до експертного звіту ТОВ «УКРЕКСПЕРТИЗА ГРУП» № 0165-4241-21/УЕГ/В від 12.07.2021 року загальна кошторисна вартість капітального ремонту вказаного приміщення складає 1496,705 тис. грн.

Слід особливо відзначити, що вказана сума невід’ємних поліпшень складає тільки 22,5% від ринкової вартості об’єкта оренди, тобто не підпадає під розуміння частини четверта статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Частина друга вже згаданої статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» вказує, що якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням через його незадовільний стан, орендар має право на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди в порядку та межах, визначених Порядком передачі майна в оренду.

Рішення про зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту, приймається орендодавцем за умови наявності письмової згоди балансоутримувача, а також згоди уповноваженого органу управління балансоутримувача у випадках, передбачених статутом чи положенням балансоутримувача.

Враховуючи розмір орендної плати за договором № 323/КК/602 оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва від 22.03.2021 року та термін такої оренди, за результатами експертного звіту ТОВ «УКРЕКСПЕРТИЗА ГРУП» № 0165-4241-21/УЕГ/В від 12.07.2021 року орендар може претендувати на зарахування витрат в рахунок орендної плати, що становитиме 1,9 року із 5 років оренди.

Тобто, вказане виключає будь-яку економічну доцільність надання вказаного нежитлового приміщення в оренду та надання дозволу на здійснення невід’ємних поліпшень орендарю.

Крім цього, наказом Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 року № 747/016-06 будинок, приміщення у якому надані у орендне користування, занесений до Державного реєстру нерухомих пам’яток України як пам’ятка історії, архітектури та містобудування місцевого значення під охоронним номером 393.

Погодження Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.03.2021 року № 066-645 надавалось тільки на передачу вказаного приміщення у оренду, проте не надавалось ані на приватизацію, ані на здійснення його невід’ємних поліпшень.

Разом із цим, вже 16.12.2021 року вказане приміщення включене до переліку об'єктів малої приватизації, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації.

Таким чином, створюються умови для приватизації вказаного приміщення поза обов’язковим проведенням електронних торгів, що, в свою чергу, сприяє недоотриманню коштів до бюджету міста Києва від приватизації об’єктів нерухомого майна.

Частини п’ята та сьома статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлюють, що органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності. Майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування 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.

Рівень доходів міського бюджету міста Києва є актуальним для членів територіальної громади міста Києва, особливо на час воєнного стану в Україні, адже від цього напряму залежить видаткова частина міського бюджету міста Києва, зокрема, і фінансування соціальних статей міського бюджету.

За цих умов, відповідним та достатнім механізмом та способом вирішення існуючої проблеми є виключення позиції 87 із переліку об'єктів малої приватизації, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації.

1. **Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення (з посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі й на виконання яких підготовлено проект рішення).**

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»;

Закон України «Про оренду державного та комунального майна»;

Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна».

**3. Опис цілей і завдань, основних положень проекту рішення, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проекту рішення.**

Метою прийняття цього рішення є забезпечення сталого соціально-економічного розвитку міста Києва, виконання завдань по надходженню коштів до бюджету міста Києва.

Проєкт рішення складається із преамбули та трьох пунктів.

Контроль за виконанням цього рішення покладено на постійну комісію Київської міської ради з питань власності.

В результаті прийняття цього проєкту рішення буде забезпечено дотримання вимог чинного законодавства України в частині приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва та дотримано баланс між забезпеченням сталого соціально-економічного розвитку міста Києва та виконанням завдань по надходженню коштів до бюджету міста Києва.

1. **Фінансово-економічне обґрунтування та пропозиції щодо джерел покриття цих витрат.**

Прийняття та виконання цього рішення не потребує додаткових матеріально-фінансових витрат та не впливає на показники бюджету міста Києва.

**5. Прізвище або назва суб'єкта подання, прізвище, посада, контактні дані доповідача проекту рішення на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проекту рішення.**

Суб’єктом подання проекту рішення Київської міської ради є депутат Київської міської ради Володимир Бондаренко.

Особою, відповідальною за супроводження проекту рішення Київської міської ради та доповідачем під час пленарного засідання Київської міської ради є депутат Київської міської ради Володимир Бондаренко.

Депутат Київської міської ради Володимир БОНДАРЕНКО