**Додаток**

**до розпорядження**

**міського голови**

**від 21.04.2020 №164-р**

**ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАУВАЖЕНЬ**

**До розпорядження міського голови «Про зупинення дії рішення виконавчого комітету Чернівецької міської ради від 14.04.2020р. №182/8 «Про розгляд звернення фізичної особи – підприємця Любки-Труфіної Лесі Орестівни щодо здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів»**

На засіданні виконавчого комітету міської ради, яке відбулось 14.04.2020р., було прийнято рішення №182/8 про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів, відповідно до кошторису і в межах суми, затвердженої департаментом розвитку міської ради та переліку невід’ємних поліпшень фізичній особі – підприємцю Любки-Труфіній Лесі Орестівні.

Порядок надання згоди орендодавця на здійснення орендарем за власні кошти невід'ємних поліпшень  об’єкта оренди, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, визначено в Положенні про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи  їх відшкодування, затвердженому рішенням міської ради VІ скликання 02.07.2015   № 1639 із змінами (далі – Положення).

Так, пунктом 2.5. Положення визначено, що згода орендодавця на здійснення орендарем за власні кошти невід'ємних поліпшень  об’єкта оренди, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців **–** це письмове повідомлення (лист) орендодавця, направлений орендарю після прийняття позитивного рішення виконавчим комітетом міської ради.

Порядок розгляду та затвердження документів на здійснення невід’ємних поліпшень, врегульовано розділом 3 Положення. Так, відповідно до розділу 3 Положення:

3.1. Доцільність здійснення невід’ємних поліпшень визначає постійно діюча комісія, затверджена розпорядженням міського голови (далі Комісія) на підставі:

3.1.1. Письмової заяви орендаря щодо отримання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого приміщення за власні кошти.

3.1.2. Дефектного акта технічного стану конструкцій (по формі Додатка до листа Держбуду України від 24.02.2005 р. №7/8-134, №4/3-260).

3.2. Заява, дефектний акт подаються орендарем у департамент економіки міської ради на розгляд. Документи реєструються та з резолюцією директора департаменту передаються у відділ оренди, де ведеться їх облік. Працівниками відділу пакет документів опрацьовується та передається на розгляд Комісії.

3.3. До складу Комісії входять депутати міської ради, працівники департаментів економіки, житлово-комунального господарства, містобудівного комплексу та земельних відносин, фінансового управління, відділу охорони культурної спадщини міської ради (якщо об’єкт знаходиться в межах історичних ареалів) та заступники голів відповідних районних в місті рад (до ліквідації районних у місті рад). Очолює Комісію директор департаменту економіки міської ради.

3.4. Комісія в місячний термін з дня подачі заяви орендарем проводить обстеження технічного стану приміщення і згідно з додатком 1 до цього Положення визначає перелік невід’ємних поліпшень, готує висновок про доцільність проведення невід’ємних поліпшень, який відображає мінімально необхідні фізичні обсяги робіт та вносить пропозиції щодо способу врахування витрат орендаря.

3.5. На підставі висновку Комісії орендар складає кошторис на проведення робіт зі здійснення невід’ємних поліпшень орендованого нежилого приміщення, подає його в департамент економіки міської ради для затвердження та погодження граничного рівня витрат.

3.6. Після затвердження кошторису, враховуючи пропозиції комісії щодо способу зарахування витрат, департамент економіки міської ради готує проект рішення і подає його на розгляд виконавчому комітету міської ради. Кошторис затверджується без урахування ПДВ.

Рішенням виконавчого комітету міської ради погоджується гранична сума та перелік невід’ємних поліпшень об’єкта оренди, на виконання яких надається згода, їх кошторисна вартість та визначається спосіб відшкодування витрат орендарю.

3.7. Після прийняття відповідного рішення виконавчого комітету міської ради орендодавець впродовж десяти робочих днів письмово повідомляє (листом) про це орендаря та надає йому витяг із рішення стосовно орендованого приміщення.

Однак, в даному випадку було порушено вказаний порядок розгляду та затвердження документів на здійснення невід’ємних поліпшень

В п.5.6. Положення зазначено, що вартість невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів орендаря не підлягає відшкодуванню повністю або частково в разі:

5.6.1. Закінчення терміну дії договору оренди та не продовженням його на новий термін.

5.6.2. Дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендаря.

5.6.3. Розірвання договору оренди внаслідок неналежного виконання орендарем умов договору.

**5.6.4. Здійснення невід`ємних поліпшень без згоди орендодавця.**

5.6.5. Виконання робіт по невід`ємних поліпшеннях об’єкта оренди не відповідає переліку робіт, визначених орендодавцем.

5.6.6. Відсутності підтвердження здійснення невід`ємних поліпшень за рахунок власних коштів орендаря.

Отже, в даному випадку, фізична особа – підприємець Любка-Труфіна Леся Орестівна здійснила ремонтні роботи (невід’ємні поліпшення) та вже після їх здійснення просить погодити кошторисну документацію на проведення невід’ємних поліпшень орендованого приміщення за адресою проспект Незалежності, 125, яке використовується під кафе без підакцизних товарів згідно договору № 209/к від 07.10.2015 р.

Тобто з первинних документів, чітко видно, що на момент надання згоди шляхом прийняття відповідного рішення виконавчого комітету, ремонтні роботи (невід’ємні поліпшення) були виконані без згоди орендодавця.

Відповідно до ст.25 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди уповноваженого органу, компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно комунальною власністю.

За таких обставин, рішення №182/8 про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів, відповідно до кошторису і в межах суми, затвердженої департаментом розвитку міської ради та переліку невід’ємних поліпшень фізичній особі – підприємцю Любки-Труфіній Лесі Орестівні, суперечить Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Положенню про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи  їх відшкодування, затвердженому рішенням міської ради VІ скликання 02.07.2015   № 1639 із змінами,і, відповідно до пункту 20 частини четвертої статті 42, частини сьомої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» його дія підлягає зупиненню.

**Чернівецький міський голова О. Каспрук**