**Додаток**

**до розпорядження**

**міського голови**

**від 23.04.2020 №168-р**

**ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАУВАЖЕНЬ**

###### **до розпорядження міського голови «Про зупинення дії рішення виконавчого комітету Чернівецької міської ради від 14.01.2020 р. № 10/1**

**«Про розгляд звернення фізичної особи – підприємця Лупуляка Р.І. щодо здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів»**

На засіданні виконавчого комітету міської ради, що відбулось 14.01.2020р., прийнято рішення №10/1 «Про розгляд звернення фізичної особи – підприємця Лупуляка Р.І. щодо здійснення невід’ємних поліпшень», яким надано згоду 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 Лупуляку Роману Івановичу.

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.

Способи відшкодування витрат орендарю визначені пунктом 4.2 Положення. Так, відповідно до вказаної норми при наданні згоди на здійснення невід’ємних поліпшень нежилих орендованих приміщень за власні кошти орендаря способи проведення цих робіт, коли орендодавець компенсує понесені витрати:

при приватизації об’єкта оренди (крім об’єктів оренди, які використовуються бюджетними установами, політичними партіями, громадськими організаціями, не підлягають приватизації, гаражів, а також тих, що недоцільно приватизувати, згідно з Переліком, затвердженим рішенням міської ради);

шляхом зменшення нарахування орендної плати в установленому порядку або не нарахуванням орендної плати на термін проведення ремонтних робіт, визначений відповідно до Державних будівельних норм (але не більше трьох місяців).

Пунктом 2 зупиненого рішення визначено спосіб відшкодування – при приватизації об’єкта оренди орендарем.

Водночас, необхідно зазначити, згідно з частиною першою статті 321 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні.

Відповідно до частини першої статті 316 Кодексу правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Крім того, приписами частини першої статті 317 Кодексу визначено, що власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном.

В свою чергу, як передбачено частинами першою та другою статті 319 Кодексу, власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Відповідно до частини 3 статті 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

Необхідно звернути увагу, що відповідно до вимог частини шостої та сьомої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» доцільність, порядок та умови відчуження об'єктів права комунальної власності визначаються відповідною радою. Майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню.

У контексті вказаних норм Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» варто вказати на те, що в період з 1992- початку 2000-років відповідно до Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» було продано переважну кількість нежитлових приміщень комунальної власності територіальної громади м.Чернівців.

Подальша приватизація належних на праві власності територіальній громаді нежитлових приміщень без застосування конкурентних способів приватизації шляхом викупу орендарями призведе до ослаблення економічних основ територіальної громади м.Чернівці.

Стаття 1 Першого протоколу до [Європейської конвенції з прав людини](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2009_05_27/pravo1/MU50K02U.html?pravo=1), яка в силу статті 9 Конституції України є частиною національного законодавства, визначає, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше, як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права.

Як свідчить аналіз практики Європейського суду, у контексті Європейської конвенції до майна належать, крім рухомих і нерухомих речей, також правомірні очікування/законні сподівання вчиняти певні дії відповідно до виданого державними органами дозволу на те, що існує певне становище (Справа  Компанії «Девелопментс Лтд» проти Ірландії).

Отже, у випадку набрання чинності зупиненого рішення виконавчого комітету Чернівецької міської ради у фізичної особи – підприємця Лупуляка Р.І. виникнуть правомірні очікування/законні сподівання на набуття у власність приміщень комунальної власності шляхом викупу.

З огляду на все зазначене вище, вважаю що з міркувань збереження економічних основ територіальної громади виконавчий комітет Чернівецької міської ради мав прийняти рішення яким відмовити у наданні згоди на здійснення невід’ємних поліпшень, або ж визначити спосіб їх зарахування шляхом зменшення нарахування орендної плати в установленому порядку.

**Чернівецький міський голова О. Каспрук**