**Додаток**

**до розпорядження**

**міського голови**

**03.07.2020 № 245-р**

**ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАУВАЖЕНЬ**

**До розпорядження міського голови «Про зупинення дії рішення виконавчого комітету Чернівецької міської ради від 14.04.2020р. № 180/8 «Про розгляд звернення фізичної особи – підприємця щодо внесення змін до окремих пунктів рішення виконавчого комітету міської ради від 23.06.2015р. № 334/12 стосовно 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 № 180/8 «Про розгляд звернення фізичної особи – підприємця щодо внесення змін до окремих пунктів рішення виконавчого комітету міської ради від 23.06.2015р. № 334/12 стосовно здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів».

Даним рішенням було внесено зміни до рішення виконавчого комітету Чернівецької міської ради від 23.06.2015р. за № 334/12, а саме: вартість невід’ємних поліпшень, що була здійснена орендарем, та яку буде враховано при приватизації об’єкта, була змінена з суми **61021 (шістдесят одна тисяча двадцять одна) грн., на суму 105591 (сто п’ять тисяч п’ятсот дев’яносто одна) грн.**

Даним рішенням було грубо порушено ст. 19 Конституції України, норми Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Положення 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, з огляду на наступне:

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.

5.5. Визначення розміру компенсації вартості здійснених орендарем за рахунок власних коштів невід’ємних поліпшень орендованого майна **(у межах суми, погодженої рішенням виконкому міської ради)** проводиться на підставі документів, зазначених у пункті 5.2. Положення:

5.5.1. *При приватизації об’єкта оренди -* оцінювачем, визначеним на конкурсних засадах для проведення незалежної оцінки зазначеного майна.

5.5.2. *При зменшенні нарахувань по орендній платі –* працівниками відділу оренди нежилих приміщень управління обліку, використання та приватизації майна департаменту економіки міської ради з подальшою передачею пропозицій виконавчому комітету міської ради.

Після прийняття відповідного рішення виконавчого комітету міської ради орендодавцем зменшуються орендарю нарахування по орендній платі на суму, підтверджену платіжними документами, актами виконаних робіт та актом комісії з приймання-передавання проведених невід’ємних поліпшень.

**5.6.** **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.

Як вбачається з первинних документів: 23.06.2015 року рішенням виконавчого комітету Чернівецької міської ради за № 334/12 «Про надання згоди орендарям на здійснення невід’ємних поліпшень об’єктів оренди за рахунок власних коштів та внесення змін до рішень виконавчого комітету міської ради з цих питань», було надано згоду підприємцю Ковалюк Ларисі Олексіївні (ідентифікаційний номер 2284313426) на здійснення за рахунок власних коштів невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за адресою вул. Мізунського Юрія (26 Бакінських комісарів), 6 (магазин продовольчих товарів з відділом непродовольчих товарів) відповідно до кошторисів **і в межах суми 61021 (шістдесят одна тисяча двадцять одна) грн.,** затвердженої департаментом економіки міської ради, та переліку невід’ємних поліпшень згідно з додатком.

Таким чином, невід’ємні поліпшення, здійснені орендарем Ковалюк Л.О. на суму понад **61021 (шістдесят одна тисяча двадцять одна) грн., є такими, що здійснені без згоди орендодавця,** відповідно до ст.25 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», п.5.6. Положення вартість невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів орендаря в такому випадку, не підлягає відшкодуванню.

Отже, в даному випадку, фізична особа – підприємець Ковалюк Л.О. здійснила ремонтні роботи (невід’ємні поліпшення) з перевищенням граничної суми, що була погоджена рішенням виконавчого комітету від 23.06.2015 року № 334/12.

Тобто з первинних документів, чітко видно, що на момент надання згоди шляхом прийняття відповідного рішення виконавчого комітету, ремонтні роботи (невід’ємні поліпшення) на суму **105591 (сто п’ять тисяч п’ятсот дев’яносто одна) грн.** 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 № «Про розгляд звернення фізичної особи – підприємця щодо внесення змін до окремих пунктів рішення виконавчого комітету міської ради від 23.06.2015р. № 334/12 стосовно здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів», 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**