

Про впорядкування відносин оренди та приватизації
об'єктів оренди комунальної власності
Херсонської міської територіальної громади

З метою впорядкування орендних відносин та запровадження процедури надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, які неможливо відокремити від орендованого об'єкта, що є комунальною власністю Херсонської міської територіальної громади без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна (далі по тексту рішення «невід'ємні поліпшення»), забезпечення максимального наповнення міського бюджету від відчуження об'єктів комунальної власності, дотримання принципу відкритості та прозорості оренди комунального майна, відповідно до частини 5 статті 2, частини 4 статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», керуючись статтею 25, частинами 5, 6, 7 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Визначити, що рішення про надання орендарю згоди або відмови на здійснення невід'ємних поліпшень, приймаються виключно міською радою.
2. Визначити, що приватизація об'єктів комунальної власності Херсонської міської територіальної громади (будівлі, споруди, нежитлового приміщення), що перебувають в оренді та відносно яких прийнято рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, здійснюється виключно шляхом продажу на аукціоні з умовою щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень.
3. Внести до рішення міської ради від 02.04.2021 № 170 «Про деякі питання оренди комунального майна» наступні зміни:
 - 3.1. доповнити п.п. 3.1. пункту 3 новим абзацом наступного змісту:
« - надання згоди/або відмови на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень»;
 - 3.2. виключити з п.п.3.2. пункту 3 абзац наступного змісту:
« - надання згоди/або відмови на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень»;
 - 3.3. доповнити пункт 7 після слів «на приватизацію орендованого майна» словами «шляхом прийняття участі в аукціоні».
4. З урахуванням пункту 2 цього рішення внести зміни до:
 - 4.1. рішення міської ради від 05.06.2018 № 1430, змінивши в назві рішення, в пункті 1 та додатку до рішення, слово сполучення «шляхом викупу» на слово сполучення «шляхом аукціону». Текст з позначкою * виключити;

- 4.2. рішення міської ради від 18.07.2018 № 1519 змінивши в пункті 1 та додатку до рішення, слово сполучення «шляхом викупу» на слово сполучення «шляхом аукціону». Текст з позначкою * виключити;
- 4.3. в додатку до рішення міської ради від 24.04.2019 №1928 змінивши у пунктах 3,4,5,11,12,14,15 у графі «спосіб приватизації» слово «викуп» на слово «аукціон», Текст з позначкою * виключити;
- 4.4. в додатку 2 до рішення міської ради 02.04.2021 № 170 змінивши у пункті 2 у графі «спосіб приватизації» слово «викуп» на слово «аукціон». Текст з позначкою * виключити;
5. Установити, що дія пункту 4 не поширюється на об'єкти комунальної власності, що станом на день набрання чинності цим рішенням були викуплені.
6. Департаменту розвитку об'єктів комунальної власності територіальної громади Херсонської міської ради (ВЕРБИЦЬКА А.) розробити Порядок надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Херсонської міської територіальної громади та після проходження процедури, передбаченої для прийняття регуляторних актів відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», винести його на затвердження Херсонською міською радою.
7. Департаменту розвитку об'єктів комунальної власності територіальної громади Херсонської міської ради (ВЕРБИЦЬКА А.), Департаменту інформаційних технологій Херсонської міської ради (ЗАРУБА І.) забезпечити:
 - 7.1. висвітлення на офіційному сайті Херсонської міської ради та її виконавчих органів реєстр об'єктів нерухомого майна комунальної власності Херсонської міської територіальної громади із висвітленням інформації про: об'єкт оренди, його площу, адресу, балансоутримувача, орендодавця, рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу, балансову вартість або ринкову вартість у випадках передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна», стартову орендну плату, суб'єкта оціночної діяльності, що здійснював оцінку об'єкта оренди, інформацію про проведення повторного аукціону із зниженням стартової орендної плати на 50 відсотків, про проведення аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати, орендаря, строк дії договору, орендну ставку, щомісячну орендну плату, інформацію про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, які неможливо відокремити від орендованого об'єкта, відомості про передачу об'єкта оренди в суборенду;
 - 7.2. підтримання відомостей реєстру об'єктів нерухомого майна комунальної власності Херсонської міської територіальної громади

в актуальному стані шляхом оновлення даних не пізніше п'ятого числа кожного місяця.

8. Департаменту інформаційних технологій Херсонської міської ради (ЗАРУБА І.) оприлюднити дане рішення на офіційному сайті Херсонської міської ради та її виконавчих органів.

9. Контроль за виконання рішення покласти на депутатську комісію з питань комунальної власності та охорони навколишнього середовища (МЕДВЕДСВ А.) та заступника міського голови з питань виконавчих органів ради згідно з розподілом обов'язків.

Міський голова

Ігор КОЛИХАСВ

Пояснювальна записка

Згідно частини 4 статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи в порядку, встановленому відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

Таким представницьким органом Херсонської міської територіальної громади, відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» є Херсонська міська рада.

Враховуючи, що Херсонською міською радою не приймалося рішення, яким би встановлювався порядок надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, пропонується доручити Департаменту розвитку об'єктів комунальної власності територіальної громади Херсонської міської ради розробити проект відповідного порядку та після проходження процедури, передбаченої для прийняття регуляторного акту надати його на затвердження міській раді.

До затвердження Порядку, рішення про надання орендарю згоди або відмови на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна може приймати виключно представницький орган місцевого самоврядування - міська рада.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», що набув чинності 07.03.2018 року, приватизація об'єктів комунальної власності, переданих в оренду, здійснюється шляхом продажу на аукціоні, або шляхом викупу, якщо виконується кожна з визначених цією нормою Закону умов. Орендар, який виконав усі умови має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу. Разом з цим, зазначене не позбавляє права міську раду прийняти рішення про приватизацію шляхом продажу на аукціоні.

Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» (п. 3 ч.1 статті 26, частин 6-7 статті 60) встановлено, що визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів комунальної власності є виключною компетенцією міських рад. 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.

Також, Законом України «Про оренду державного та комунального майна» закріплено принцип відкритості та прозорості оренди комунального майна. Однак, в реєстрі об'єктів комунальної власності, розміщеному на офіційному сайті Херсонської міської ради та її виконавчих органів, інформація про оренду комунального майна майже відсутня (окрім позначки що майно передано в оренду).

З огляду на наведене підготовлено проект рішення міської ради «Про впорядкування орендних відносин щодо об'єктів оренди комунальної власності Херсонської міської територіальної громади».