



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

ЗЗДЗ.2018 № 08/230-642

на № _____ від _____

14/86

Голові постійної комісії Київської міської
ради з питань власності
Антоненку Л. В.

Правовий висновок до проекту рішення Київської міської ради “Про окремі питання використання нежитлових об'єктів комунальної власності спеціального призначення”

За результатами розгляду поданого проекту рішення управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради вважає за необхідне висловити щодо нього такі зауваження.

Згідно з проектом рішення запропоновано заборонити підприємствам - балансоутримувачам житлових будинків приватизацію та відчуження нежитлових будівель, в тому числі окремих, побудованих для збору та сортування побутових відходів (сміттєзбірників), а також запропоновано врегулювати питання передачі в оренду зазначених будівель, зокрема визначити, для яких видів діяльності можуть передаватися в оренду такі будівлі.

Згідно із Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженою Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 №27, зареєстровано в в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 за №582/5773, господарські будівлі: котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції, гаражі, сараї, сміттєзбірники тощо, розміщені на земельних ділянках житлових і громадських будинків, виконують функції допоміжного господарського призначення та інженерного забезпечення основних будинків.

Відповідно до статті 1 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” (далі - Закон) передбачено, що приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі,

огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія є спільним майном багатоквартирного будинку.

Статтею 5 Закону передбачено, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Суть спільної сумісної власності розкрито у статті 368 Цивільного кодексу України, згідно з якою такою власністю є власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності.

З огляду на наведені вище правові норми, а також враховуючи те, що до проекту рішення не додано документів, які б підтверджували те, що на будівлі, щодо яких пропонується згідно з проектом рішення врегулювати питання їх використання, оформлено право власності територіальної громади міста Києва у встановленому порядку, немає правових підстав для прийняття проекту рішення Київською міською радою.

Звертаємо увагу і на те, що проект рішення в розумінні статті 1 Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” є регуляторним актом та потребує реалізації передбачених цим законом процедур.

Згідно зі статтею 46 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” пропозиції щодо прийняття рішень, які відповідно до закону є регуляторними актами, вносяться з урахуванням вимог Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

Статтею 46 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07.07.2016 №579/579, передбачено, що розгляд і прийняття регуляторних актів відбувається з особливостями, передбаченими цією статтею Регламенту.

З огляду на це поданий проект рішення має бути підготовлений та погоджений з дотриманням процедури, передбаченої, зокрема, Законом України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, а також з дотриманням вимог статті 46 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07.07.2016 №579/579.

Враховуючи вищенаведене, управління повертає проект рішення як такий, що не відповідає вимогам законодавства.

Начальник управління



В. Слончак



08/231-593/2P
16.01.2018

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VI сесія VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

14 (82)

№ _____

ПРОЕКТ

14/86

Про окремі питання використання нежитлових об'єктів комунальної власності спеціального призначення

Відповідно до статті 22 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ», статті 25, 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 02.12.2010 № 284/5096 «Про питання комунальної власності територіальної громади міста Києва, з метою впорядкування правовідносин, які пов'язані із забезпеченням належної експлуатації та утримання окремих об'єктів комунальної власності та житлового фонду міста Києва, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. З метою забезпечення належної експлуатації та утримання житлового фонду міста Києва заборонити підприємствам-балансоутримувачам житлових будинків приватизацію та відчуження нежитлових будівель, в тому числі окремо стоячих, що побудовані для збору та сортування побутових відходів (сміттєзбірники) (далі – нежитлові будівлі спеціального призначення).

2. Нежитлові будівлі спеціального призначення можуть бути передані в оренду для здійснення діяльності із збору та сортування побутових відходів, вторинної сировини.

3. Нежитлові будівлі спеціального призначення, які станом на дату оприлюднення цього рішення не використовуються за цільовим призначенням більше ніж два роки, можуть бути передані в оренду для цілей надання послуг з побутового обслуговування населення, торгівлі непродовольчими та продовольчими товарами, окрім алкогольних, слабоалкогольних напоїв та пива. Перелік таких будівель (далі-Перелік) затверджується постійною комісією Київської міської ради з питань власності на підставі пропозиції підприємства-балансоутримувача, погодженої із відповідною районною в місті Києві державною адміністрацією, і оприлюднюється на офіційному інтернет-порталі Київської міської державної адміністрації.

4. Доручити районним в місті Києві державним адміністраціям спільно з підприємствами-балансоутримувачами протягом двох місяців з моменту набрання чинності цього рішення:

4.1. Провести інвентаризацію всіх нежитлових будівель спеціального призначення;

4.2. Здійснити, у разі необхідності, закріплення об'єктів, зазначених у пункті 4.1 цього рішення, на праві господарського відання за відповідними підприємствами із присвоєнням інвентарного номеру.

4.3. Сформувати і подати на затвердження постійній комісії Київської міської ради з питань власності переліки нежитлових будівель спеціального призначення за формою згідно додатками до цього рішення за наступними критеріями:

4.3.1. використовуються іншими особами ніж підприємствами-балансоутримувачами на умовах оренди або на іншій належній правовій підставі (Додаток 1);

4.3.2. використовуються іншими особами ніж підприємствами-балансоутримувачами без правової підстави або з порушенням заборони, встановленої рішенням Київської міської ради від 27 травня 2010 року №815/4253 «Про заборону використання сміттєзбірників не за цільовим призначенням» (Додаток 2);

4.3.3. не використовуються за призначенням більше ніж два роки з моменту оприлюднення цього рішення (Додаток 3).

4.4. Вжити організаційно-правових заходів щодо:

актуалізації оцінки нежитлових будівель спеціального призначення, що використовуються на умовах оренди або на іншій належній правовій підставі, а також заходів щодо продовження цих договорів у встановленому порядку;

виселення осіб, які займають нежитлові будівлі спеціального призначення без правової підстави або з порушенням заборони, встановленої рішенням Київської міської ради від 27 травня 2010 року №815/4253 «Про заборону використання сміттєзбірників не за цільовим призначенням».

4.5. Подати на розгляд постійній комісії Київської міської ради з питань власності пропозиції щодо включення до Переліку нежитлових будівель спеціального призначення, які відповідають вимогам, визначеним пунктом 3 цього рішення.

5. Виконавчому органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити заходів для присвоєння, у разі необхідності, поштових адрес і реєстрації права власності територіальної громади міста Києва на нежитлові будівлі спеціального призначення, які відповідно до цього рішення можуть бути передані в оренду.

6. Визнати таким, що втратило чинність, рішення Київської міської ради від 27 травня 2010 року №815/4253 «Про заборону використання сміттєзбірників не за цільовим призначенням».

7. Офіційно оприлюднити це рішення в газеті Київської міської ради «Хрещатик».

8. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та постійну комісію Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Київський міський голова

В. Кличко

Додаток №1 до рішення Київської міської ради
від « » 2018 року №

Перелік нежитлових будівель спеціального призначення, які використовуються іншими особами ніж підприємствами-балансоутримувачами на умовах оренди або на іншій належній правовій підставі

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
№	Балансо-утримувач	Орендо-давець ¹	Орендар ¹	Дата договору оренди ¹	Строк договору	Дата останнього продовження договору оренди ¹	Адреса приміщення ²	Площа (згідно технічної документації/фактична), кв.м. ³	Цільове використання за договором, із посиланням на пункт Методики	Фактичне цільове використання ⁴	Орендна ¹ плата за договором (ставка, % і сума, грн.)	Орендна ¹ плата сплачена за останній звітний місяць, грн.	Реквізити рішенням, яким надано дозвіл на виконання невід'ємних поліпшень або ремонту (орган, дата, номер, поліпшення або ремонт) ⁵	Примітка

Примітки:

1. Якщо укладено договір інший, ніж договір оренди, зазначаються сторони і реквізити такого іншого договору
2. Якщо приміщення не має офіційно визначеної адреси зазначаються інші ідентифікуючі ознаки (наприклад, інвентарний номер)
3. Якщо відомо, що фактична площа відрізняється від площі згідно технічної документації після косяї ризи зазначається така фактична площа
4. Заповнюється, якщо встановлено, що фактичне цільове використання відрізняється від цільового використання згідно із договором
5. Заповнюється «не застосовується», або «нз», якщо дозвіл не надавався

Київський міський голова

В. Кличко

Додаток №2 до рішення Київської міської ради
від «__» _____ 2018 року №__

Перелік нежитлових будівель спеціального призначення, які використовуються іншими особами ніж підприємствами- балансоутримувачами без правової підстави або з порушенням заборони, встановленої рішенням Київської міської ради від 27 травня 2010 року №815/4253 «Про заборону використання сміттєзбірників не за цільовим призначенням»

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
№	Балансо- утримувач	Орендо- давець ¹	Особа, яка використовує приміщення на підставі договору оренди, укладеного в порушення встановленої заборони ² або без правової підстави	Дата договору оренди ¹	Строк договору	Дата останнього продовження договору оренди ¹	Адреса приміщення ³	Площа (згідно технічної документації/ фактична), кв.м. ⁴	Цільове використання за договором, із посиланням на пункт Методики	Фактичне цільове використання ⁵	Орендна ¹ плата за договором (ставка, % і сума, грн.)	Орендна ¹ плата сплачена за останній звітний місяць, грн.	Реквізити рішенням, яким надано дозвіл на виконання невід'ємних поліпшень або ремонту (орган, дата, номер, поліпшення або ремонт) ⁶	Примітка

Примітки:

1. Якщо укладено договір інший, ніж договір оренди, зазначаються сторони і реквізити такого іншого договору
2. Рішення Київської міської ради від 27 травня 2010 року №815/4253 «Про заборону використання сміттєзбірників не за цільовим призначенням».
3. Якщо приміщення не має офіційно визначеної адреси зазначаються інші ідентифікуючі ознаки (наприклад, інвентарний номер)
4. Якщо відомо, що фактична площа відрізняється від площі згідно технічної документації після косяї ризи зазначається така фактична площа
5. Заповнюється, якщо встановлено, що фактичне цільове використання відрізняється від цільового використання згідно із договором
6. Заповнюється «не застосовується», або «нз», якщо дозвіл не надавався

Київський міський голова

В. Кличко

Додаток №3 до рішення Київської міської ради
 від «__» _____ 2018 року № _____

Перелік нежитлових будівель спеціального призначення, які не використовуються за призначенням більше ніж два роки

1	2	8	9	10	11	12	13	15
№	Балансо- утримувач	Адреса приміщення ¹	Площа (згідно технічної документації/ фактична), кв.м. ⁴	Технічний стан приміщення (задовільний, незадовільний, аварійний тощо)	Термін, протягом якого приміщення не використовується за призначенням ³	Причина невикористання	Пропозиції щодо подальшого використання	Примітка

Примітки:

1. Якщо приміщення не має офіційно визначеної адреси зазначаються інші ідентифікуючі ознаки (наприклад, інвентарний номер)
2. Якщо відомо, що фактична площа відрізняється від площі згідно технічної документації після косяї риски зазначається така фактична площа
3. Зазначається термін з відомої дати початку невикористання приміщення за призначенням до дати оприлюднення Рішення

Київський міський голова

В. Кличко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту рішення Київської міської ради
«Про окремі питання використання нежитлових об'єктів комунальної
власності спеціального призначення»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

До компетенції Київської міської ради належить здійснення повноважень територіальної громади міста Києва щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі передача об'єктів права комунальної власності в оренду.

У 1970-1980-ті роки в місті Києві активно відбувалось будівництво багатоповерхових житлових будинків із спеціальними прибудинковими приміщеннями для збору відходів (сміттєзбірників), звідки відходи (сміття) централізовано прибиралось комунальними службами. Існуючі норми сортування побутових відходів з радянських часів сьогодні втратили актуальність, адже сміття збирається у спеціальні великі контейнери, часто у розподільний спосіб. Стало зрозумілим, що будівлі, які раніше слугували для збору побутових відходів почали використовуватись як склади господарчого реманенту для двірників або почались надаватись в орендне користування підприємцям, для розміщення там міні-магазинів, пункти побутового обслуговування населення, перукарні. З прийняттям рішення Київської міської ради від 27 травня 2010 року № 815/4253 «Про заборону використання сміттєзбірників не за цільовим призначенням» орендарям-підприємцям створено істотні перешкоди в здійсненні їх статутної діяльності і велика кількість представників малого середнього бізнесу столиці була виведена за межі правового поля та позбавила підприємців можливості в законному порядку сплачувати орендні платежі, а також позбавила правових підстав для продовження договорів оренди сміттєзбірників. Слід також зазначити, що значна частина сміттєзбірників є застарілими, ветхими та перебуває в аварійному стані та потребують негайного списання і знесення, так як може зашкодити здоров'ю мешканцям прилеглих житлових будинків.

2. Мета та завдання прийняття рішення

Даний проект рішення Київської ради підготовлено з метою забезпечення належної експлуатації та утримання житлового фонду міста Києва, зокрема нежитлових будівель (сміттєзбірників), в тому числі окремо стоячих, що побудовані для збору та сортування побутових відходів.

3. Загальна характеристика та основні положення проекту рішення

Проект рішення Київської міської ради підготовлено відповідно до статті 22 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ», статті 25, 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 02.12.2010 № 284/5096 «Про питання комунальної власності

територіальної громади міста Києва.

Згідно з пунктом 1 проекту рішення пропонується заборонити підприємствам-балансоутримувачам житлових будинків приватизацію та відчуження нежитлових будівель, в тому числі окремо стоячих, що побудовані для збору та сортування побутових відходів (сміттєзбірники) (далі – нежитлові будівлі спеціального призначення).

Згідно з пунктом 2 рішення пропонується, що нежитлові будівлі спеціального призначення можуть бути передані в оренду для здійснення діяльності із збору та сортування побутових відходів, вторинної сировини.

Пунктом 3 рішення пропонується, встановити, що нежитлові будівлі спеціального призначення, які станом на дату оприлюднення цього рішення не використовуються за цільовим призначенням більше ніж два роки, можуть бути передані в оренду для цілей надання послуг з побутового обслуговування населення, торгівлі непродовольчими та продовольчими товарами, окрім алкогольних, слабоалкогольних напоїв та пива. Перелік таких будівель (далі-Перелік) затверджується постійною комісією Київської міської ради з питань власності на підставі пропозиції підприємства-балансоутримувача, погодженої із відповідною районною в місті Києві державною адміністрацією, і оприлюднюється на офіційному інтернет-порталі Київської міської державної адміністрації.

Згідно з пунктом 4 доручається районним в місті Києві державним адміністраціям спільно з підприємствами-балансоутримувачами протягом двох місяців з моменту набрання чинності цього рішення:

4.1. Провести інвентаризацію всіх нежитлових будівель спеціального призначення;

4.2. Здійснити, у разі необхідності, закріплення об'єктів, зазначених у пункті 4.1 цього рішення, на праві господарського відання за відповідними підприємствами із присвоєнням інвентарного номеру.

4.3. Сформувати і подати на затвердження постійній комісії Київської міської ради з питань власності переліки нежитлових будівель спеціального призначення за формою згідно додатками до цього рішення за наступними критеріями:

4.3.1. використовуються іншими особами ніж підприємствами-балансоутримувачами на умовах оренди або на іншій належній правовій підставі (Додаток 1);

4.3.2. використовуються іншими особами ніж підприємствами-балансоутримувачами без правової підстави або з порушенням заборони, встановленої рішенням Київської міської ради від 27 травня 2010 року №815/4253 «Про заборону використання сміттєзбірників не за цільовим призначенням» (Додаток 2);

4.3.3. не використовуються за призначенням більше ніж два роки з моменту оприлюднення цього рішення (Додаток 3).

4.4. Вжити організаційно-правових заходів щодо:

актуалізації оцінки нежитлових будівель спеціального призначення, що використовуються на умовах оренди або на іншій належній правовій підставі, а також заходів щодо продовження цих договорів у встановленому порядку;

виселення осіб, які займають нежитлові будівлі спеціального призначення без правової підстави або з порушенням заборони, встановленої рішенням Київської міської ради від 27 травня 2010 року №815/4253 «Про заборону використання сміттєзбірників не за цільовим призначенням».

4.5. Подати на розгляд постійній комісії Київської міської ради з питань власності пропозиції щодо включення до Переліку нежитлових будівель спеціального призначення, які відповідають вимогам, визначеним пунктом 3 цього рішення.

Згідно з пунктом 5 пропонується Виконавчому органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити заходів для присвоєння, у разі необхідності, поштових адрес і реєстрації права власності територіальної громади міста Києва на нежитлові будівлі спеціального призначення, які відповідно до цього рішення можуть бути передані в оренду. А пунктом 6 пропонується визнати таким, що втратило чинність, рішення Київської міської ради від 27 травня 2010 року №815/4253 «Про заборону використання сміттєзбірників не за цільовим призначенням».

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Прийняття та реалізація даного рішення не потребує додаткових витрат з бюджету міста Києва.

5. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Правові відносини, що регулюють вказані в проекті рішення питання, відповідають Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Реалізація зазначеного рішення Київської міської ради забезпечить збалансованість економічного та соціального розвитку міста Києва та дасть можливість впорядкувати правовідносини, які пов'язані із забезпеченням належної експлуатації та утримання житлового фонду міста Києва.

Доповідач на пленарному засіданні

Доповідачем на пленарному засіданні Київської міської ради буде депутат Київської міської ради Сергій Вікторович Артеменко, співдоповідач депутат Київської міської ради Антоненко Леонід Васильович та Росляков Віталій Валерійович.

Особа, відповідальна за супроводження проекту рішення депутат Київської міської ради Сергій Вікторович Артеменко тел.: 0675477177

Депутат Київської міської ради

С. Артеменко

