

Аналітично - інформаційна довідка

до проектів рішень Житомирської районної ради «Про внесення змін до рішення Житомирської районної ради від 11.11.2020 р. № 1140 «Про передачу майна у комунальну власність Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області» та постановку на баланс Житомирської районної ради нерухомого майна за адресою: Житомирський район, смт. Гуїва, вул. Армійська, 25» та «Про надання згоди на передачу в державну власність нерухомого майна за адресою: Житомирська область, Житомирський район, смт. Гуїва, вул. Армійська, 25», що виносяться на розгляд 16 сесії 8 скликання 24 червня 2022 року.

1. Підставою для підготовки та розгляду питання на засіданні сесії районної ради та відповідних проектів рішень стало звернення Житомирського військового інституту імені С.П. Корольова (лист від 01.06.2022р. №519/1251) щодо передачі об'єкта нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ Житомирського району - будівлі Гуївинської ЗОШ І–ІІ ступенів, з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами за адресою: Житомирська область, Житомирський район, село Гуїва, вулиця Армійська, 25, які інститут орендує відповідно до договору оренди, укладеного на 15 років (з 21.11.2017 року по 20.11.2032 року) в державну власність в управління Міністерства оборони України для підготовки військових фахівців. Особливо актуальним це питання стало в зв'язку з введення воєнного стану в Україні відповідно до Указу Президента України від 24.02 2022р. № 64 «Про введення воєнного стану в Україні».

2. До звернення Житомирського військового інституту були додані наступні матеріали:

- копії договору оренди нерухомого майна від 21.11.2017 року № 8258 між Житомирською районною радою Житомирської області (орендодавцем) та Житомирським військовим інститутом імені С.П. Корольова (орендарем), посвідчений приватним нотаріусом Житомирського районного нотаріального округу Демецькою С.Л., акт приймання-передачі майна від 21.11.2017р., копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права щодо передачі в оренду об'єкта оренди – приміщення загальноосвітньої школи І-ІІ ступенів: будівля школи загальною площею 1703,00 кв.м., склад літ. «Б», гараж літ «В», котельня з прибудовою літ. «Г», гараж літ. «Д», уборна літ. «У», що знаходиться за адресою: смт. Гуїва, Житомирського району Житомирської області, вул. Армійська, 25, вартість якого становить 2093191,00 грн. Право власності зареєстроване в Державному реєстрі речових прав 20.05.2015р. за №8818813 (реєстраційний номер об'єкта 580698418220).

- документи на погодження Житомирською районною радою проведення поліпшень орендованого майна, а саме: рішення Житомирської районної ради 7 скликання від 19.11.2018р. №704 «Про надання погодження на поліпшення орендованого приміщення» та від 26.06.2019р. №887 «Про надання погодження Житомирському військовому

інституту ім. С.П. Корольова на поліпшення орендованого приміщення», на підставі яких військовим інститутом **проведені ремонтні роботи майна загальна вартість яких склала 4173337,81 грн., що майже вдвічі перевищує оціночну вартість орендованого майна (2093191,00 грн.).**

- документи на право користування земельними ділянками, а саме: копія витягу з державного земельного кадастру про земельну ділянку №НВ-59197439562021; копія витягу з Державного кадастру про земельну ділянку №НВ-0523156892021, які засвідчують, що **земельні ділянки під об'єктом нерухомого майна** приміщення загальноосвітньої школи I-II ступенів, за адресою: Житомирська область, Житомирський район, смт. Гуйва, вул. Армійська, 25, є **державною власністю, на праві постійного користування Міністерством оборони України**, для розміщення та постійної діяльності Збройних сил України.

- звернення Житомирського військового інституту імені С.П. Корольова (лист від 04.06.2019р. №519/1763) щодо передачі об'єкта нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ Житомирського району - будівлі Гуйвинської ЗОШ I-II ступенів, з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами за адресою: Житомирська область, Житомирський район, село Гуйва, вулиця Армійська, 25, які інститут орендує відповідно до договору оренди, в державну власність в управління Міністерства оборони України.

На підставі цього звернення інституту 26.06.2019 року **рішенням 25 сесії Житомирської районної ради 7 скликання від 26.06.2019р. №888 «Про надання попереднього погодження на передачу нерухомого майна»** районною радою було надано попереднє погодження на передачу зі спільної власності територіальних громад сіл, селищ району до державної власності нерухомого майна Гуйвинської загальноосвітньої школи I-II ступенів (будівля школи, загальною площею 1703 кв.м., 2 гаражі, склад, котельня з прибудовою, уборна), за адресою: 12442, Житомирська область, Житомирський район, смт. Гуйва, вул. Армійська, 25. Це рішення листом Житомирської районної ради від 04.07.2019р. № 128-03-09-70 було направлено до Кабінету Міністрів України.

3. 11 листопада 2020 року пунктом 4 рішенням 36 сесії Житомирської районної ради 7 скликання від 11 листопада 2020р. №1140 «Про передачу майна у комунальну власність Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області», було прийнято: «Передати безоплатно із спільної власності територіальних громад сіл, селищ Житомирського району у комунальну власність у комунальну власність Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області наступні об'єкти нерухомого майна закладів освіти з приналежними до них допоміжними, господарськими, іншими будівлями і спорудами та іншим рухомим, нерухомим й індивідуально визначеним майном:

... «3) будівлю Гуйвинської ЗОШ I-II ступенів, за адресою: Житомирська область, Житомирський район, село Гуйва, вулиця Армійська, будинок 25 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна у Державному реєстрі

речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності 8818813, дата державної реєстрації 23 лютого 2015 року);

4) гараж на 4 бокси, за адресою: Житомирська область, Житомирський район, село Гуйва, вулиця Армійська, будинок 25» ..., за актами приймання-передачі.».

4. Крім того на розгляді районної ради знаходиться лист **Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області від 30.06.2021 року № 02-05/981** щодо підписання та затвердження на сесії Житомирської районної ради **Акта приймання-передачі нерухомого майна**, основних засобів та матеріальних цінностей Гуйвинської ЗОШ I-II ступенів, що знаходяться за адресою: смт. Гуйва, вул. Армійська, 25. Цей **Акт приймання-передачі був складений комісією відповідно до Розпорядження голови Житомирської районної державної адміністрації Житомирської області від 26.05.2021р. № 353** «Про приведення у відповідність Акту приймання-передачі» на підставі звернення **Новогуївинської селищної ради про внесення змін до акта приймання-передачі приміщення Гуйвинської ЗОШ I-II ст. з приналежними будівлями, основних засобів та матеріальних цінностей Гуйвинської ЗОШ I-II ст. з балансу відділу освіти, національно-патріотичного виховання, молоді та спорту Житомирської районної державної адміністрації до комунальної власності Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області, складеного відповідно до наказу відділу освіти, національно-патріотичного виховання, молоді та спорту Житомирської районної державної адміністрації від 27.10.2020р. №211** «Про безоплатну передачу приміщень шкіл, основних засобів та матеріальних цінностей об'єднаним територіальним громадам» в грудні 2020 року.

Передача майна, яка проводилась на виконання підпунктів 3 та 4 пункту 4 рішення 36 сесії Житомирської районної ради 7 скликання від 11 листопада 2020р. №1140 «Про передачу майна у комунальну власність Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області» так і не була завершена.

5. Новогуївинська селищна рада в судовому порядку оспорювала свідectво про право власності на нерухоме майно Гуйвинської школи I-II ступенів за Житомирською районною радою. **Рішенням Господарського суду Житомирської області від 01 липня 2021 року по справі № 906/585/19 було відмовлено:** в задоволенні позову Новогуївинської селищної ради про визнання недійсним свідectва про право власності №33991573 від 23.02.2015р. на нерухоме майно: загальноосвітню школу I-II ступенів, загальною площею 1703 кв.м., за адресою Житомирська область, Житомирський район, село Гуйва, вул. Армійська, 25, видане Житомирській районній раді; в скасуванні запису про право власності №8818813 за територіальною громадою в особі Житомирської районної ради Житомирської області та в витребуванні майна з володіння Житомирської районної ради.

Станом на теперішній час право власності на цей об'єкт нерухомого майна зареєстровано за Житомирською районною радою Житомирської області.

6. Розглянувши лист Житомирського військового інституту імені С.П. Корольова від 01.06.2022р. №519/1251, лист Новогуївинської селищної ради від 30.06.2021 року № 02-05/981, проаналізувавши матеріали по **управлінню, оренді та передачі** об'єкта нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ Житомирського району, а саме - будівлі Гуївинської ЗОШ I–II ступенів, з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами та гаража на 4 бокси за адресою: Житомирська область, Житомирський район, село Гуїва, вулиця Армійська, 25 (надалі – **Об'єкт нерухомого майна**), відповідно до підпунктів 3 та 4 пункту 4 рішення 36 сесії Житомирської районної ради 7 скликання від 11 листопада 2020р. №1140 «Про передачу майна у комунальну власність Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області», слід відмітити наступне:

6.1. Об'єкт нерухомого майна не експлуатувався за призначенням як об'єкт загальноосвітній навчальний заклад – школа більше 10 років.

6.2. Об'єкт нерухомого майна був переданий в оренду в 2015 році Квартирно–експлуатаційному відділу м. Житомир Міністерства оборони України для розміщення навчального центру Житомирського військового інституту імені С.П. Корольова, а в 2017 році переданий в довгострокову, з 21.11.2017 року по 20.11.2032 року, оренду Житомирському військовому інституту імені С.П. Корольова, підпорядкованого Міністерству оборони України.

6.3. За згодою власника – орендодавця Житомирської районної ради орендарем - Житомирським військовим інститутом імені С.П. Корольова проводились ремонтні роботи (поліпшення) Об'єкта нерухомого майна, вартість яких склала 4173337,81 грн., що майже вдвічі перевищує оціночну вартість орендованого майна (2093191,00 грн.).

6.4. Земельні ділянки, на яких знаходиться Об'єкт нерухомого майна є державною власністю, на праві постійного користування Міністерством оборони України, для розміщення та постійної діяльності Збройних сил України.

6.5. Рішенням 25 сесії Житомирської районної ради 7 скликання від 26.06.2019р. №888 «Про надання попереднього погодження на передачу нерухомого майна» районною радою було надано попереднє погодження на передачу Об'єкт нерухомого майна зі спільної власності територіальних громад сіл, селищ району до державної власності (яке в подальшому не було скасоване).

6.6. Незважаючи на всі обставини, що вказані в пунктах 6.1 – 6.5 Житомирською районною радою приймаються підпункти 3 та 4 пункту 4 рішення 36 сесії Житомирської районної ради 7 скликання від 11 листопада 2020р. №1140 «Про передачу майна у комунальну власність Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області».

6.7. Балансоутримувачем - відділом освіти, національно-патріотичного виховання, молоді та спорту Житомирської районної державної адміністрації

об'єкту нерухомого майна формується комісія (**наказ від 27.10.2020р. №211**) та складається акт приймання-передачі майна, яка **не враховує проведені поліпшення** майна орендарем - Житомирським військовим інститутом імені С.П. Корольова. Цей акт приймання-передачі мали підписати і представники комісії Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області, але **їх легітимність в Акті не відображена**.

Поставивши під сумнів правомірність вказаного вище Акту приймання-передачі Новогуївинська селищна рада Житомирського району звернулась до Житомирської районної державної адміністрації з пропозицією про створення комісії по перегляду Акту та внесення змін до нього. **Розпорядженням голови Житомирської районної державної адміністрації Житомирської області від 26.05.2021р. № 353** «Про приведення у відповідність Акту приймання-передачі» на підставі звернення Новогуївинської селищної ради про внесення змін до акта приймання-передачі приміщення Гуївинської ЗОШ І-ІІ ст. була створена нова комісія, яка підготувала акт приймання-передачі у новій редакції (надалі – Акт). Цей акт приймання-передачі мав бути поданий комісією на розгляд та затвердження Житомирській районній раді та Новогуївинській селищній раді. До цього часу Акт до Житомирської районної ради не був наданий комісією і, відповідно, не був районною радою затверджений. Тому, на нашу думку, цей Акт має бути визнаним недійсним.

7. Зваживши на всі обставини, вказані вище, враховуючи той факт, що юридичне оформлення документів по передачі майна не відбулося, підпункти 3, 4 пункту 4 рішення 36 сесії Житомирської районної ради 7 скликання від 11 листопада 2020р. №1140 не виконані та в зв'язку з введення воєнного стану в Україні відповідно до Указу Президента України від 24.02 2022р. № 64 «Про введення воєнного стану в Україні» на розгляд сесії Житомирської районної ради виноситься проект рішення **«Про скасування рішень про передачу нерухомого майна та передачу його в оперативне управління» (постановку на баланс районної ради), яким пропонується:**

1. Скасувати підпункти 3 та 4 пункту 4 рішення 36 сесії Житомирської районної ради 7 скликання від 11 листопада 2020р. №1140 «Про передачу майна у комунальну власність Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області», а саме:

«3) будівлю Гуївинської ЗОШ І–ІІ ступенів, за адресою: Житомирський район, Житомирська область, смт. Гуїва, вул. Армійська, буд. № 25 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності 8818813, дата державної реєстрації 23 лютого 2015 року).

4) гараж на 4 бокси, за адресою: Житомирський район, Житомирська область, смт Гуїва, вул. Армійська, буд. №25».

3. Скасувати абзац 12 пункту 1 рішення 3 сесії Житомирської районної ради 8 скликання від 28.12.2020р. № 65 «Про затвердження передавальних актів щодо передачі майна закладів освіти до комунальної власності Новогуївинської селищної ради», а саме:

« Затвердити передавальні акти щодо передачі майна (основних та неосновних засобів, матеріальних цінностей та іншого майна) закладів освіти, а саме: ... «- Гуйвинської ЗОШ I–II ступенів Житомирського району Житомирської області(код за ЄДРПОУ 22060876), що передано із спільної власності територіальних громад сіл, селищ Житомирського району та балансу відділу освіти, національно-патріотичного виховання, молоді та спорту Житомирської районної державної адміністрації Житомирської області до комунальної власності Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області (акт додається)».

4. Визнати недійсним акт приймання–передачі приміщення Гуйвинської ЗОШ I–II ст. з приналежними будівлями, основних засобів та матеріальних цінностей Гуйвинської ЗОШ I–II ст. з балансу відділу освіти, національно-патріотичного виховання, молоді та спорту Житомирської районної державної адміністрації до комунальної власності Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області, складеного відповідно до наказу відділу освіти, національно-патріотичного виховання, молоді та спорту Житомирської районної державної адміністрації від 27.10.2020р. №211 «Про безоплатну передачу приміщень шкіл, основних засобів та матеріальних цінностей об'єднаним територіальним громадам» в грудні 2020 року.

5. Не затверджувати та визнати недійсним акт приймання–передачі приміщення Гуйвинської ЗОШ I–II ст. з приналежними будівлями, основних засобів та матеріальних цінностей Гуйвинської ЗОШ I–II ст. з балансу відділу освіти, національно-патріотичного виховання, молоді та спорту Житомирської районної державної адміністрації до комунальної власності Новогуївинської селищної ради Житомирського району Житомирської області., складеного комісією відповідно до Розпорядження голови Житомирської районної державної адміністрації Житомирської області від 26.05.2021р. № 353 «Про приведення у відповідність Акту приймання-передачі».

6. Вилучити з оперативного управління відділу освіти, охорони здоров'я, культури та спорту Житомирської районної державної адміністрації Житомирської області (правонаступник відділу освіти, національно-патріотичного виховання, молоді та спорту Житомирської районної державної адміністрації Житомирської області) (код ЄДРПОУ 37507880) об'єкти нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ Житомирського району: будівлю Гуйвинської ЗОШ I–II ступенів, з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, та гараж на 4 бокси, за адресою: Житомирська область, Житомирський район, село Гуйва, вулиця Армійська, будинок 25 , право власності якого зареєстроване в Державному реєстрі речових прав 20.05.2015р. за №8818813 (реєстраційний номер об'єкта 580698418220).

7. Поставити на баланс Житомирської районної ради Житомирської області (код ЄДРПОУ 13577066) об'єкт нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ Житомирського району: будівлю Гуйвинської ЗОШ I–II ступенів, з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, в т.ч. гараж на 4 бокси, за адресою: Житомирська область,

Житомирський район, село Гуйва, вулиця Армійська, будинок 25, право власності якого зареєстроване в Державному реєстрі речових прав 20.05.2015р. за №8818813 (реєстраційний номер об'єкта 580698418220).).

8. А також надається проект рішення районної ради «Про надання згоди на передачу в державну власність нерухомого майна за адресою: Житомирська область, Житомирський район, смт. Гуйва, вул. Армійська, 25», яким пропонується:

Розглянувши звернення Житомирського військового інституту імені С.П. Корольова від 01.06.2022р. №519/1251, керуючись статтями 43, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», Порядком подання пропозицій щодо передачі щодо передачі об'єктів з комунальної у державну власність та утворення і роботи комісії з питань передачі об'єктів у державну власність, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.09.1998р. №1482 :

1. Погодити передачу зі спільної власності територіальних громад сіл, селищ Житомирського району до державної власності об'єкта нерухомого майна – приміщення Гуйвинської загальноосвітньої школи I-II ступенів, з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами: будівля школи загальною площею 1703,00 кв.м., склад літ. «Б», гараж літ «В», котельня з прибудовою літ. «Г», гараж літ. «Д», уборна літ. «У», що знаходиться за адресою: смт. Гуйва, Житомирського району Житомирської області, вул. Армійська, 25, право власності якого зареєстроване в Державному реєстрі речових прав 20.05.2015р. за №8818813 (реєстраційний номер об'єкта 580698418220).