



Львівська
міська
рада



Звіт про роботу

Управління комунальної власності
Департаменту економічного розвитку
Львівської міської ради у 2024 році

Приватизація комунального майна



Станом на 31 грудня 2024 року загальна кількість укладених договорів купівлі-продажу нежитлових приміщень/будівель комунальної власності Львівської міської територіальної громади склала 28.

Річне бюджетне завдання з надходження коштів від приватизації комунального майна встановлено в розмірі 80 млн. грн.

Протягом 2024 року від приватизації комунального майна до місцевого бюджету надійшло близько **55,7 млн. грн.**, що становить **69,6%** річного плану.

До Державного бюджету від приватизації комунального майна надійшло 11 млн. грн.

Оренда комунального майна



Станом на 31 грудня 2024 року загальна кількість чинних договорів оренди комунального майна складає 3 111 (в тому числі договори оренди окремих конструктивних елементів).

Річне бюджетне завдання з надходження коштів від оренди комунального майна встановлено в розмірі 67,8 млн. грн.

Протягом 2024 року від оренди комунального майна до місцевого бюджету надійшло **103,6 млн. грн.**, що становить **перевиконання річного плану на 52,8 %**.

До Державного бюджету від оренди комунального майна надійшло 20 млн. грн.

Таким чином, у 2024 році управління комунальної власності забезпечило перерахування до місцевого бюджету коштів, отриманих від приватизації та оренди комунального майна Львівської міської територіальної громади у розмірі **159,3 млн. грн.**

Досягнення за 2024 рік

Львів посів 2-ге місце за підсумками приватизаційних онлайн-аукціонів у 2024 році за даними публічного модуля аналітики bi.prozorro.sale

Рейтинг громад за підсумками приватизаційних онлайн-аукціонів у 2024 році*



№	Місто	Завершені аукціони	Дохід, млн грн	Конкуренція	Сума балів
1	Дніпро	38	75.5	2.36	1.53
2	Львів	27	73.7	2.51	1.50
3	Одеса	28	51.3	1.86	1.50
4	Кривий Ріг	23	19.3	3.15	1.47
5	Чернівці	17	66.5	1.84	1.40
6	Рівне	17	21.6	3	1.36
7	Київ	48	194.6	3.72	1.31
8	Тернопіль	25	17.9	2.94	1.19
9	Полтава	14	20.3	2.29	1.19
10	Вінниця	28	12	1.63	0.86

* за даними публічного модуля аналітики bi.prozorro.sale

Львів посів 6-те місце за підсумками онлайн-аукціонів з оренди у 2024 році за даними публічного модуля аналітики bi.prozorro.sale

Рейтинг громад за підсумками онлайн-аукціонів з оренди у 2024 році*



№	Місто	Завершені аукціони	Місячний дохід, млн грн	Конкуренція	Сума балів
1	Чернівці	78	1.2	2.49	1.64
2	Луцьк	80	0.8	1.92	1.61
3	Миколаїв	69	0.4	1.48	1.59
4	Харків	168	2.3	1.76	1.57
5	Одеса	125	0.8	1.32	1.53
6	Львів	92	1.6	2.2	1.48
7	Дніпро	133	1.6	1.81	1.47
8	Кривий Ріг	111	0.6	1.12	1.39
9	Чернігів	93	0.3	1.18	1.34
10	Київ	572	53.4	2.21	1.19

* за даними публічного модуля аналітики bi.prozorro.sale

БЛОК: ПРИВАТИЗАЦІЯ МАЙНА, ЩО Є ВЛАСНІСТЮ ЛЬВІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

1. Формування та затвердження переліків об'єктів, які підлягають/не підлягають приватизації

1.1. Перелік об'єктів, які підлягають приватизації способом аукціону

30.06.2022 року Львівською міською радою прийнято ухвалу №2199 “Про затвердження Переліку об'єктів малої приватизації комунальної власності Львівської міської територіальної громади, які підлягають приватизації способом аукціону”.

Протягом 2024 року ухвала від 30.06.2022 № 2199, за рішенням сесій Ради, була доповнена **32 об'єктами** та налічувала станом на 31.12.2024 **68 об'єктів**, які підлягають приватизації способом аукціону:

[https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/\(SearchForWeb\)/A2267D08B7F4A12AC2258879003B4617?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/(SearchForWeb)/A2267D08B7F4A12AC2258879003B4617?OpenDocument)

Значна частина об'єктів, що підлягають приватизації способом аукціону була включена у 2024 році в Перелік за заявами орендарів таких об'єктів або ж потенційних покупців. В переважній більшості в Перелік, затверджений ухвалою від 30.06.2022 № 2199 (зі змінами), були включені (доповнені) дрібні та малоліквідні об'єкти нерухомого майна, зокрема із 32-ох об'єктів 24 об'єкти площею до 60,0 кв. м.

1.2. Перелік об'єктів, які підлягають приватизації способом викупу

04.11.2021 Львівською міською радою прийнята ухвала № 1607 “Про затвердження Переліку об'єктів малої приватизації комунальної власності Львівської міської територіальної громади, які підлягають приватизації способом викупу”:

[https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/\(SearchForWeb\)/68A59C5C1A18DA21C225879000275425?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/(SearchForWeb)/68A59C5C1A18DA21C225879000275425?OpenDocument)

На виконання ухвали ЛМР №1607 від 04.11.2021 (зі змінами, внесеними ухвалою ЛМР №2982 від 02.03.2023 “Про включення до переліку об'єктів малої приватизації комунальної власності Львівської міської територіальної громади, які підлягають приватизації способом викупу, нежитлового приміщення на вул. Ф. Ліста, 6 та його приватизацію, та внесення змін до ухвал міської ради від 04.11.2021 № 1607, від 08.07.2021 № 1081”) у 2024 році укладено договір купівлі-продажу нежитлового приміщення мезоніну загальною площею 22,8 кв.м. за адресою: м. Львів, вул. Ліста Ф., 6 способом викупу.

Вищевказаний Перелік у 2024 році новими об'єктами нерухомого майна не доповнювався.

1.3. Перелік об'єктів права комунальної власності Львівської міської територіальної громади, які не підлягають приватизації

23.12.2021 Львівською міською радою прийнята ухвала № 1854 “Про затвердження переліку об'єктів права комунальної власності Львівської міської територіальної громади, які не підлягають приватизації”.

У 2024 Перелік новими об'єктами не доповнювався та станом на кінець 2024 року вищезгаданий Перелік налічує загалом **8 об'єктів**:

[https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/\(SearchForWeb\)/8E18822828632FB0C22587C100430F8A?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/(SearchForWeb)/8E18822828632FB0C22587C100430F8A?OpenDocument)

До Переліку включені об'єкти, приватизація яких не заборонена законодавчими актами у сфері приватизації, однак саме ці об'єкти нерухомого майна ЛМТГ необхідні для забезпечення в майбутньому виконання функцій місцевого самоврядування, в тому числі для забезпечення функціонування амбулаторій сімейної медицини, спортивних гуртків, секцій, установ дитячо-юнацьких та молодіжних клубів, для розміщення органів місцевого самоврядування, рекреаційних зон, навчальних центрів тощо.

2. Оприлюднення Переліку об'єктів, які підлягають приватизації

На виконання ЗУ “Про приватизацію державного і комунального майна”, працівниками управління, у встановлений законодавством термін, оприлюднено в “Прозорро.Продажі” інформацію щодо **32 об'єктів** малої приватизації комунальної власності Львівської міської ради, які включені в Переліки об'єктів, що підлягають приватизації способом аукціону: <https://mayno.lviv.ua/aukcionyprozorro/perelik-obyektiv-shcho-pidlyagayut-pryvatzaciyi>

Щодо кожного з об'єктів підготовлено доволі значний пакет документів, який включає:

- технічну документацію на об'єкт;
- документи, що посвідчують право власності;
- договір оренди (за наявності);
- фотографічне зображення об'єкта.

Вказані документи завантажені та оприлюднені в електронній торговій системі щодо кожного об'єкта, який включений до Переліку. Також щодо кожного об'єкта вказана інформація щодо балансоутримувача, наведена коротка характеристика об'єкта, фотофіксація. Інформація розміщена з метою більш детального ознайомлення потенційних покупців з об'єктами приватизації.

2. Продаж об'єктів малої приватизації

У 2024 році управлінням через “Прозорро.Продажі” оголошено **32 аукціони** щодо приватизації об'єктів малої приватизації Львівської міської територіальної громади.

За результатами оголошених 32-ох аукціонів:

- 20 об'єктів продано на 1-му етапі (аукціон з умовами і без умов);
- 6 об'єктів - на 2-му етапі (аукціон зі зниженням стартової ціни - 50%);
- 2 об'єкти - на 3-му етапі (голландський аукціон);
- 1 об'єкт - в стадії прийняття заяв на участь;
- по 3 об'єктам за результатами 3-ох етапів аукціону заявники відсутні (аукціони не відбулися).



Площа приватизованих об'єктів у 2024 становиться 1 079 кв. м.



Найбільша кількість учасників змагалися за лоти:

<https://prozorro.sale/auction/SPE001-UA-20241128-35337/> - 7 учасників

(нежитлові приміщення першого поверху загальною площею 36,0 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Городоцька, 125).

<https://prozorro.sale/auction/SPE001-UA-20240615-66265/> - 5 учасників

(нежитлові приміщення цокольного поверху загальною площею 31,0 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Чупринки Т. генерала, 63).

<https://prozorro.sale/auction/SPE001-UA-20241020-29225/> - 5 учасників

(нежитлові приміщення першого поверху загальною площею 19,8 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Федоровича І. (уточнена назва вул. Федорова І.), 29).

Найдорожчі об'єкти приватизації:

<https://prozorro.sale/auction/SPE001-UA-20241020-57613/> - 21 855 635 грн.

(нежитлове приміщення першого поверху загальною площею 95,5 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Раппапорта Я., 1).

<https://prozorro.sale/auction/SPE001-UA-20241128-35337/> - 11 012 000 грн.

(нежитлові приміщення першого поверху загальною площею 36,0 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Городоцька, 125).

<https://prozorro.sale/auction/SPE001-UA-20240202-03839/> - 7 200 000 грн.

(нежитлові приміщення у підвалі та на першому поверсі загальною площею 103,4 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Шевченка Т., 4).



вул. Раппапорта Я., 1



вул. Городоцька, 125



вул. Шевченка Т., 4

У 2024 році укладено 28 договорів купівлі-продажу:

- 27 договорів купівлі-продажу за результатами проведених електронних аукціонів у системі Prozorro.Sale;

- 1 договір купівлі-продажу способом викупу (на підставі ухвали ЛМР №1607 від 04.11.2021 (зі змінами, внесеними ухвалою №2982 від 02.03.2023 “Про включення до переліку об'єктів малої приватизації комунальної власності Львівської міської територіальної громади, які підлягають приватизації способом

викупу, нежитлового приміщення на вул. Ф. Ліста, 6 та його приватизацію, та внесення змін до ухвал міської ради від 04.11.2021 № 1607, від 08.07.2021 № 1081”), у зв’язку з здійсненими невід’ємними поліпшеннями у нежитловому приміщенні мезоніну загальною площею 22,8 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Ліста Ф., 6).

За результатами укладених у 2024 році договорів купівлі-продажу (на підставі проведених аукціонів) відбулося підвищення ціни від стартової на першому аукціоні на 52%.

Управління комунальної власності забезпечено проведення планового контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу щодо 3 об’єктів.

4. Фінансові результати від приватизації за 2024 рік

Протягом 2024 року управління комунальної власності забезпечило надходження коштів від приватизації об’єктів нерухомого майна Львівської міської територіальної громади:

- до місцевого бюджету **55 695,7 тис. грн.**
- до державного бюджету **11 139,1 тис. грн.**

Ціна продажу об’єктів нерухомості ЛМТГ на аукціонах за рахунок конкуренції між потенційними покупцями зросла на 52% (від стартової ціни на першому аукціоні). Це вкотре підтверджує, що прозора та конкурентна процедура приватизації способом аукціону є найбільш економічно вигідною для міського бюджету.

5. Процедура оцінки об’єктів комунальної власності Львівської міської територіальної громади

Управління було проведено 7 засідань конкурсної комісії з відбору суб’єкта оціночної діяльності, який буде залучений до проведення оцінки об’єкта комунальної власності Львівської міської територіальної громади - будівлі “Т-1” загальною площею 99,4 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Болгарська, 4 (однак, конкурси вважаються такими, що не відбулися, відповідно до п. 8 розділу III Положення про конкурсний відбір суб’єктів оціночної діяльності, затвердженого наказом ФДМУ від 31.12.2015 № 2075 (зі змінами), у зв’язку з чим конкурс оголошено повторно).

6. Оприлюднення інформації про результати приватизації об’єктів малої приватизації комунальної власності Львівської міської територіальної громади

Управління комунальної власності здійснює, відповідно до законодавства, комплекс заходів щодо забезпечення прозорості приватизації, висвітлення приватизаційних процесів шляхом оприлюднення інформації на офіційних веб-сайтах органу місцевого самоврядування та органу приватизації, зокрема управлінням оприлюднено інформацію про результати приватизації об’єктів малої

приватизації Львівської міської територіальної громади на сайті управління <https://mayno.lviv.ua/normatyvno-pravova-baza/pryvatzaciya> та на сайті Львівської міської ради <https://city-adm.lviv.ua/public-information/offices/upravlinnia-komunalnoi-vlasnosti/pryvatzatsiia-objektiv-maloi-pryvatzatsii-komunalnoi-vlasnosti-lvivskoi-mth>.

Також на сайті управління **опублікований Перелік об'єктів** комунальної власності Львівської міської територіальної громади, **що підлягають приватизації** <https://mayno.lviv.ua/aukcionyprozorro/perelik-obyektiv-shcho-pidlyagayut-pryvatzaciyi>.

7. Ініціативи управління комунальної власності у регулюванні процесів приватизації

З метою покращення ефективності та прозорості приватизації представниками управління взято участь у засіданні Тимчасової слідчої комісії Верховної Ради України (24.09.2024), на якому запропоновано зміни до законодавства, що регулює приватизацію майна в частині скасування викупу та запровадження пріоритетного права орендаря на викуп орендованого майна за найвищою ціною, сформованою за результатами електронного аукціону, які були обговорені з представниками Верховної Ради України. Запропоновані зміни були відображені у законопроекті № 12230 від 22.11.2024 та прийнятті у першому читанні (16.01.2025).

8. Заходи щодо висвітлення приватизаційних процесів та їх удосконалення

- ✓ організовано та проведено захід **«Як придбати або продати майно на Прозорро.Продажі. Інвестиційне меню від Львівщини»** (м. Львів, **21.02.2024**), на який було запрошено представників бізнесу, майданчиків, ДП “Прозорро.Продажі” та інших органів місцевого самоврядування з метою залучення інвестицій, наповнення місцевого та державного бюджетів та обміном досвіду <https://www.youtube.com/watch?v=u-QgzeGYZ2c>
- ✓ спільно з управлінням земельних ресурсів та Юридичною компанією «Main Business Partner» записано відео щодо приватизації комунального майна (щодо об'єктів, які пропонуються до приватизації, процедури участі в аукціонах, питання ініціювання приватизації тощо) <https://www.youtube.com/watch?v=BpdV2JJwQ8Q> (м. Львів, травень 2025)
- ✓ взято участь у **“Форумі доброчесності громад: Європейські цінності на практиці”** (м. Київ, **16.08.2024**) з метою обміну досвідом та покращення рівня прозорості управлінських процесів
- ✓ взято участь у конференції **“Вдосконалення управління комунальним майном: ініціативи та кращі практики”** (м. Київ, **10.12.2024**) з метою обміну досвідом та обговорення питань, що потребують законодавчого врегулювання (“розблокування” приватизації пам'яток національного значення, скасування приватизації способом викупу через здійснення невід'ємних поліпшень, необхідність запровадження на державному рівні реєстру майна територіальних громад).

БЛОК: ОРЕНДА МАЙНА, ЩО Є ВЛАСНІСТЮ ЛЬВІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

1. Нормотворча робота

Управління комунальної власності виконує функції орендодавця комунального майна.

Враховуючи норми чинного законодавства та з метою підтримки і консолідації військових, зусиль держави, місцевого самоврядування, громадян та бізнесу, спрямованих на оборону України від військової агресії російської федерації, управлінням комунальної власності у 2024 році продовжено підтримку орендарів, які продовжують працювати в умовах воєнного стану шляхом звільнення від щомісячної орендної плати на підставі прийнятих Львівської міською радою документів:

- ухвали Львівської міської ради від 18.08.2022 № 2239 “Про окремі питання управління комунальним майном у зв’язку із введенням воєнного стану” (із змінами);
- ухвали Львівської міської ради від 06.12.2022 № 2678 “Про внесення змін до ухвали міської ради від 22.04.2021 № 591 “Про окремі питання оренди майна львівської міської територіальної громади”.

Для підтримки орендарів, які призвані на службу до лав ЗСУ, Львівською міською радою прийнято ухвалу від 14.12.2023 №4162 “Про внесення змін до ухвали міської ради від 18.08.2022 № 2239 № Про окремі питання управління комунальним майном у зв’язку із введенням воєнного стану”, яка звільняє таких орендарів від сплати орендної плати на час служби.

З метою збільшення надходження коштів від сплати орендної плати до міського бюджету, Львівською міською радою прийнято ухвалу від 27.12.2023 № 4298 “Про деякі питання оплати за користування комунальним майном у період воєнного стану” відновлено 01.01.2024 року часткове нарахування орендної плати окремим категоріям орендарів (ресторани, кафе, ПАТ “Львівобленерго” тощо).

Ухвалою Львівської міської ради від 28.09.2023 № 3901 “Про окремі питання розпорядження об’єктами нерухомого майна комунальної власності Львівської міської територіальної громади на період дії правового режиму воєнного стану на території Львівської міської територіальної громади” (зі змінами) було запроваджено заборону на розпорядження комунальним майном протягом дії воєнного стану. Завдяки ухвалі Львівська міська рада утрималася від передачі нежитлових приміщень в оренду, а також від приватизації цих приміщень, натомість мешканці отримали можливість їх використовувати як найпростіші укриття. Цей підхід підкреслює пріоритетність турботи про життя та безпеку мешканців у складних умовах воєнного часу, забезпечуючи доступ до необхідних укриттів для захисту від можливих загроз та спрямоване на забезпечення безпеки мешканців Львівської міської територіальної громади.

2. Фінансові результати від оренди комунального майна ЛМТГ за 2024 рік

Загалом, з 2007 року, з часу коли управління комунальної власності стало єдиним орендодавцем комунального майна, надходження до місцевого бюджету склали 1012 млн. грн.

Ухвалою від 27.12.2023 № 4295 “Про бюджет Львівської міської територіальної громади на 2024 рік” завдання з надходження від орендної плати за користування майном, що перебуває у комунальній власності встановлено в розмірі 50,0 млн. грн.

Ухвалою від 28.11.2024 № 5726 “Про внесення змін до бюджету Львівської міської територіальної громади на 2024 рік” збільшено завдання з надходження від орендної плати за користування майном, що перебуває у комунальній власності на 17,8 млн. грн.

Протягом 2024 року управління забезпечило надходження коштів від оренди нежитлових приміщень Львівської міської територіальної громади:

- до місцевого бюджету 72,8 млн. грн.
- до державного бюджету 14,5 млн. грн.

Загальна сума доходів місцевого бюджету від орендної плати за користування комунальним майном у звітному періоді складалася з надходжень, зазначених у таблиці 1.1.

Джерела надходження коштів до місцевого бюджету від орендної плати за користування комунальним майном у 2024 році

Таблиця 1.1.

Надходження від орендної плати за користування майном, що перебуває у комунальній власності	Надходження, тис. грн.	% виконання плану
Оренда нежитлових приміщень	72 856,8	113,4
Оренда окремих конструктивних елементів благоустрою	29 030,9	100,0
Оренда цілісних майнових комплексів	1 705,5	108,9
Всього	103 593,2	152,8

Динаміку надходження коштів від оренди за користування комунальним майном до місцевого бюджету за 2021, 2022, 2023 і 2024 роки наведено у таблиці 1.2.

Динаміка надходження коштів від оренди за користування майном, що перебуває в комунальній власності до місцевого бюджету

Таблиця 1.2.

Період	План на рік, тис. грн.	Надходження до місцевого бюджету за відповідний рік, тис. грн.	Динаміка до відповідного періоду попереднього року, тис. грн.
2021	70 900	63 566	+31464
2022	72 100	72 414	+8848
2023	71 000	83 875	+11 461
2024	67 797	103 593	+19 718

Починаючи з 24.02.2022 з метою підтримки орендарів, які продовжують працювати в умовах воєнного стану ухвалою Львівської міської ради звільнено від сплати орендної плати за користування майном, що перебуває у комунальній власності, за винятком окремих категорій.

Зокрема, орендна плата за користування нежитловими приміщеннями комунальної власності протягом 2024 року не нараховувалася 518 орендарям.

З 24 лютого 2022 року до 31 грудня 2024 року у ЛМТГ продовжено політику підтримки орендарів комунального майна у період воєнного стану та звільнено від нарахувань орендної плати за 860 договорами оренди. У разі відновлення нарахування орендної плати орендарям до міського бюджету за цей період могло б надійти понад 65 млн. грн. (таблиця 1.3.)

Орендна плата, яка б надійшла до міського бюджету в разі відновлення нарахувань орендарям за оренду комунального майном, що перебуває в комунальній власності до місцевого бюджету, грн.

Таблиця 1.3.

2022	2023	2024	Разом
15 107 555	24 801 640	25 333 497	65 242 692

Завдяки ініціативі управління комунальної власності Львівською міською радою прийнята ухвала № 4298 від 27.12.2023 “Про деякі питання оплати за користування комунальним майном у період воєнного стану”, якою відновлено нарахування певним категоріям орендарів, що збільшило надходження орендної плати на 1015 тис. грн.

На виконання ухвали Львівської міської ради №4969 від 04.07.2024 продовжено підтримку громадських організацій у 2024 році де пільговим категоріям орендарів (громадським організаціям) надано преференції для підтримки їхньої діяльності на 206 тис. грн.

Такі рішення спрямовані на підтримку підприємців, які продовжували працювати в умовах війни та долучатися до економічного й соціального відновлення міста. Передача комунального майна в оренду залишається важливим інструментом розвитку громади, навіть в умовах війни.

2.1. Аналіз заборгованості з орендної плати за користування комунальним майном ЛМТГ за 2024 рік

Заборгованість з орендної плати по припинених договорах оренди станом на 01.01.2024 становила 11 897,0 тис. грн., яка протягом 2024 року зменшилась і на 31.12.2024 становить 11 539,2 тис. грн. Борг з нарахування штрафних санкцій (неустойки) на 01.01.2024 становив 11 821,0 тис. грн., який протягом 2024 року зменшився і станом на 31.12.2024 становить 11 345,0 тис. грн.

Найбільшими боржниками по припинених договорах оренди є:

- ТЗОВ “Інтер-Лев” - 5 784,0 тис. грн., що складає 23% загальної суми боргу;
- ФОП Чижішин Д.А. – 4 139 тис. грн., що складає 16% загальної суми боргу;
- СПД Мачеус О.В. – 2 250 тис. грн., що складає 9% загальної суми боргу;
- ТЗОВ “Доля” – 1 183 тис. грн., що складає 5% загальної суми боргу;
- Мачеус В.В. – 1 051 тис. грн., що складає 4% загальної суми боргу.

Заборгованість орендної плати по діючих договорах оренди станом на 01.01.2024 становила 11 897,0 тис. грн., яка протягом 2024 року зменшилась і на 31.12.2024 становить 11 404,0 тис. грн., борг з нарахування штрафних санкцій (неустойки) на 01.01.2024 становив 7 441,0 тис. грн., який протягом 2024 року зменшився і станом на 31.12.2024 становить 7 209,0 тис. грн.

Найбільшими боржниками по діючих договорах оренди є:

- Укрзахідпроектреставрація - 10 849 тис. грн., що складає 52,6% загальної суми боргу;
- ПрАТ “Укрзахіденерго” - 395 тис. грн., що складає 1,9% загальної суми боргу;
- ТзОВ “Ксена” - 433 тис. грн., що складає 2,1% загальної суми боргу;
- ТзОВ “Прикарпатські землі” - 192 тис. грн., що складає 0,9% загальної суми боргу;
- ТзОВ “Експрес Груп” - 120 тис. грн., що складає 0,5% загальної суми боргу.

3. Формування переліків першого та другого типу

А. Перелік першого типу - це сукупність усіх рішень орендодавця про передачу в оренду певного комунального майна на електронних аукціонах у “Прозорро.Продажі”.

У звітному періоді перелік було доповнено 57 новими об’єктами на підставі рішень, ухвалених управлінням. Це дозволяє забезпечити прозорість процесу передачі майна в оренду, ефективно залучати ресурси громади та сприяти раціональному використанню комунальної власності.

В. Протягом 2024 року прийнято 33 рішень про включення об’єктів до Переліку другого типу на оренду комунального майна без проведення аукціону, згідно яких укладено договори оренди з органами місцевого самоврядування, органами державної влади, установами і організаціями діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевого бюджету, визначеними в ст. 15 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.

Важливим аспектом роботи управління є реалізація ухвали Львівської міської ради від 04.07.2024 № 4971 “Про затвердження Програми соціально-економічного та культурного розвитку Львівської міської територіальної громади на 2024-2025 роки.” Реалізація даної ухвали здійснюється управлінням комунальної власності через впровадження низки практичних заходів.

Основними напрямками роботи є:

- включення об’єктів нерухомості до відповідних Переліків, що забезпечує їх облік та подальше використання;
- організація та проведення прозорих електронних аукціонів у системі “Прозорро.Продажі” для залучення інвесторів і забезпечення ефективного використання майна громади;
- передача нерухомого майна в оренду без проведення аукціонів у випадках,

визначених законодавством, що дозволяє оперативно задовольняти потреби громади;

- пряме надання об'єктів нерухомості на підставі рішень Львівської міської ради, спрямоване на підтримку пріоритетних проектів і ініціатив.

Ці заходи спрямовані на ефективне управління комунальним майном, забезпечення сталого розвитку громади та підвищення її соціально-економічного потенціалу, особливо в умовах воєнного стану.

Основні пріоритети:

I. Пріоритет. Підтримка Збройних Сил України:

1.1 Забезпечення потреб підрозділів сил безпеки та оборони

Для підтримки Збройних Сил України до Переліку другого типу було включено 2 об'єкти, які в подальшому передані в оренду.

1.2. Політика рекрутингових центрів у Львівській МТГ

Для підтримки Збройних Сил України 6 об'єктів передано для створення рекрутингових центрів та патронатної служби.

III. Пріоритет. Єдність громади:

3.1.3. Підтримка волонтерських та громадських ініціатив

До Переліку першого типу включено 2 об'єкти, для яких ухвалами Львівської міської ради було визначено додаткові умови оренди. Після цього укладено відповідні договори оренди, що враховують зазначені умови.

Окрім волонтерських організацій управлінням забезпечено приміщеннями структурні підрозділи ЛМТГ, членів національних творчих спілок, громадських організацій та установ, які покликані забезпечувати допомогу дітям з особливими потребами в кількості 21 об'єкта.

Зокрема, у кількість об'єктів, які формують єдність громади входять 3 об'єкти для розміщення Комунальної установи “Простір можливостей святого Антонія” та один об'єкт наданий Комунальній установі змішаного типу “Львівський міський центр соціальних послуг та реабілітації “Джерело”, згадані установи покликані забезпечувати допомогу дітям з особливими потребами та адаптування їх до життєвих труднощів, надавати навички, долати виклики та зберегти психологічну рівновагу.

IV. Пріоритет. Розвиток екосистеми людяності UNBROKEN, медичних об'єднань, поліклінік та ветеранської спільноти:

4.1.2. Розвиток медичної інфраструктури Львівської МТГ

18 об'єктів включено в Перелік першого типу та оголошено аукціони, щодо об'єктів оренди, які розміщені у територіальних медичних об'єднаннях м. Львова;

VI. Пріоритет. Національно-патріотичне та спортивне виховання, нові сенси в освіті та культурі:

6.1.2. Просвітницько-популяризаційна робота щодо захисту, збереження, відновлення культурної спадщини Львівської МТГ та налагодження міжінституційної співпраці

Пріоритет реалізується через надання нежитлових приміщень в оренду способом аукціону або без проведення аукціону (підтримка культурного мистецького середовища, спортивних організацій):

- 6 об'єктів включено до Переліку другого типу та надано в оренду громадським організаціям у сфері культури і мистецтв, передача в оренду приміщень способом аукціону;
- 46 об'єктів, які включено до Переліку першого типу;
- підтримка україномовних книгарень та книговидавців (ТзОВ “Промінь-2”).

6.2.3. Створення сприятливих умов розвитку молодих лідерів та підтримки Української академії лідерства

За ініціативи управління комунальної власності та з метою створення сприятливих умов лідерства молоді Львівською міською радою прийнято ухвалу від 23.07.2024 №5186 “Про затвердження Меморандуму про співпрацю та взаєморозуміння між Львівською міською радою та Громадською організацією “Українська академія лідерства” на підставі якої підписано Меморандум про співпрацю.

6.4.2. Розвиток пластового руху та Львівської міської молодіжної громадської організації “Станиця Львів Пласту – Національної скаутської організації України”

Для сприяння патріотичному та всебічному вихованню української молоді та розвитку лідерства до Переліку другого типу включено 2 об'єкти, які в подальшому передані в оренду Львівській міській молодіжній громадській організації “Станиця Львів Пласту – національної скаутської організації України”.

6.4.3. Реалізація спортивних іміджевих проєктів Львівської міської територіальної громади

1 об'єкт, який передано в оренду Комунальному закладу “Дитячо-юнацька спортивна школа імені Антона Білого”.

3. Підготовка та проведення аукціонів, продовження договорів оренди та внесення змін до них

4.1. Інформація про загальну кількість та структуру договорів оренди

Станом на 31 грудня 2024 року загальна кількість чинних договорів оренди становила 3 111 шт. Детальна інформація про кількість чинних договорів наведена у таблиці 1.4.

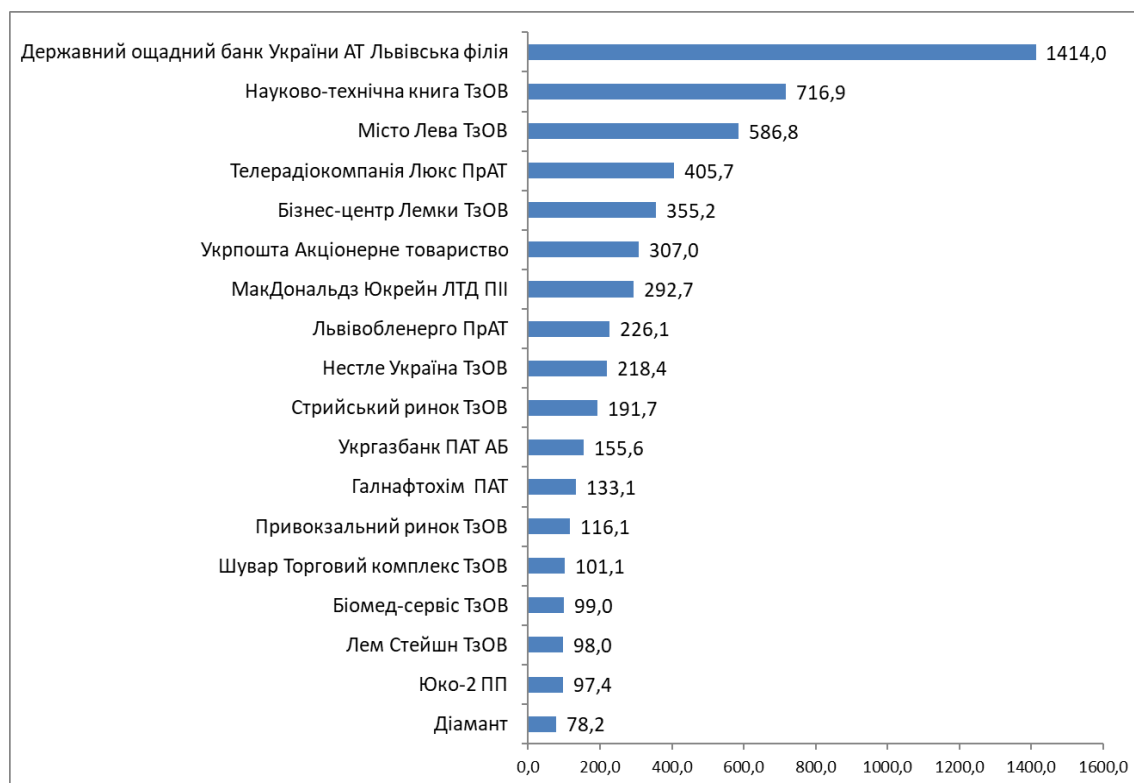
Інформація про загальну кількість та структуру договорів оренди протягом 2021 – 2024 років

Таблиця 1.4.

Договори оренди	2021	2022	2023	2024
Бюджетні установами та інші організації, що орендують приміщення на пільгових умовах	662	613	583	568
Суб'єкти господарювання, що орендують приміщення на комерційних умовах	953	966	968	955
Цілісні майнові комплекси	8	7	7	7
Окремі конструктивні елементи благоустрою	1 751	1 633	1 538	1 581
Всього договорів	3 374	3 219	3 096	3 111

У грудні 2024 року за 18 договорами оренди нараховано 5 592,9 тис. грн. орендної плати, що становить усереднено 200,77 грн. за 1 кв. м. та 71% загального нарахування. Ця інформація відображена у рейтингу договорів з найбільшим розміром місячної орендної плати.

Рейтинг договорів оренди з найбільшим розміром орендної плати, тис. грн.



4.2. Загальна аналітика укладених та припинених договорів

У звітному періоді:

- продовжено 109 договорів оренди нерухомого майна на загальну суму місячної орендної плати 899,9 тис. грн.;
- укладено 80 договорів оренди нерухомого майна на загальну суму місячної орендної плати 838,0 тис. грн.;
- припинено 102 договорів оренди нерухомого майна на загальну суму місячної орендної плати 500,0 тис. грн.

Інформацію щодо укладених, продовжених та припинених договорів оренди комунального майна впродовж 2024 року наведено у таблицях 1.5., 1.6. та 1.7.

Інформація щодо укладених, продовжених та припинених договорів оренди нежитлових приміщень в 2024 році

Таблиця 1.5.

Показник	Припинені договори	Укладені договори	Продовжені договори
Кількість договорів оренди нежитлових приміщень	102	80	109
Площа орендованого майна, тис. м ²	12,7	9,0	41,9
Сума орендної плати, всього (за повний місяць), тис. грн.	500	838	899,9
Всього кількість договорів	102	189	
Всього, тис. грн.	500	1 737,9	

**Інформація щодо припинених договорів оренди
нежитлових приміщень в 2024 році**

Таблиця 1.6.

Причина припинення	Кількість договорів
За згодою сторін на підставі акту приймання-передачі	84
Розірвання за рішенням суду	4
Переможцем аукціону на продовження договору оренди стала інша особа ніж орендар	1
Втрата цивільної правоздатності орендаря (смерть фізичної особи)	4
Приватизація об'єкта оренди шляхом продажу на аукціоні (шляхом викупу об'єкта орендарем)	9
Всього договорів	102
Сума орендної плати, всього (за повний місяць), тис. грн.	500
Площа орендованого майна, тис. м ²	12,7

Інформація щодо укладених та продовження договорів оренди

Таблиця 1.7.

Показник	Кількість укладених договорів	Загальна сума орендної плати за один місяць, тис. грн.	Загальна площа, тис. кв. м.	Середня вартість оренди одного квадратного метра без ПДВ, грн.
Договори оренди, укладені за результатами аукціону (Перелік першого типу)	47	381	3,2	119,1
Договори оренди, укладені без проведення аукціону (Перелік другого типу)	32	14,3	6,6	2,1
Договори оренди, продовжені на аукціоні	9	69,4	0,5	138,8
Договори оренди, продовжені без аукціону	100	20,7	40,9	0,5
Продовжені на період воєнного стану, відповідно до п.5 Постанови № 634	326	2078	47,1	44,1
Всього	514	2 563,4	98,3	304,6

4.3. Продовження договорів оренди (шляхом аукціону та без проведення аукціону) та внесення змін до них

Протягом 2024 року у “Прозорро.Продажі” оголошено 13 аукціонів на продовження договорів оренди комунального майна площею 776,0 кв. м. загальною стартовою ціною 253 580 грн. З оголошених аукціонів 8 (62%) аукціонів відбулись (з

них 7 укладені договори оренди) на загальну площу 485,1 кв. м, стартова орендна плата яких становила 65 617,18 грн., 4 аукціони не відбулося та 1 аукціон відбуватиметься в січні 2025 року. Аукціон на площу 60,8 кв. м., що був оголошений у 2023 році зі стартовою орендною платою 10 959,0 грн. завершився успішно з тією ж орендною платою.

Загальний розмір орендної плати за договорами оренди в результаті проведення аукціонів складає 78 326,98 грн. з ПДВ, тобто зріс у 1,03 рази.

Продовжено 100 договорів оренди без проведення аукціону площею нежитлових приміщень 40 900 кв. м. загальною сумою місячної орендної плати 20 700 грн.



Правом на продовження договору оренди, передбаченим Постановою Кабінету Міністрів України № 634 “Про деякі питання оренди державного та комунального майна в умовах правового режиму воєнного стану” з початку повномасштабного вторгнення скористалися 687 орендарів, протягом 2024 року - 326 орендарів.

Це свідчить про ефективність механізму, який дозволяє бізнесу та організаціям адаптуватися до умов воєнного стану, забезпечуючи безперервність їхньої діяльності та стабільність у використанні комунального майна.



Укладено 860 договорів про внесення змін до договорів оренди і частині зміни балансоутримувача, а також розподілу орендної плати між міським бюджетом та балансоутримувачем, на підставі рішень Виконавчого комітету та відповідної ухвали Львівської міської ради. Цей крок спрямований на забезпечення ефективного та якісного обслуговування об'єктів комунальної власності, які передані в оренду. Такий підхід дозволяє оптимізувати управління майном громади, підвищуючи рівень відповідальності балансоутримувачів та сприяючи збереженню комунального майна у належному стані.

4.4. Укладення договорів оренди (шляхом аукціону)

У 2024 році управління оголосило через платформу “Прозорро.Продажі” 61 аукціон на оренду вільного комунального майна загальною площею 3 260,30 кв. м. зі стартовою ціною 1 005 393 грн. З них успішно проведено 46 аукціонів (75%), за результатами яких укладено договори оренди на площу 2 714,4 кв. м. зі стартовою орендною платою 533 009 грн. Водночас 19 аукціонів не відбулися.

Інформацію про кількість аукціонів з передачі в оренду та продовження договорів шляхом аукціону, проведених за участі одного і більше учасників, приріст орендної плати за наслідками проведених аукціонів наведено у таблицях 1.8. та 1.9.

Інформація про проведені аукціони з оренди комунального майна та продовження договорів оренди в 2024 році

Таблиця 1.8.

Вид аукціону	Кількість завершених успішних аукціонів	Кількість аукціонів, у яких взяли участь 2 і більше учасників	% аукціонів, у яких взяли участь 2 і більше учасників	Середня кількість учасників	Площа майна, м ²	Стартова орендна плата, грн	Орендна плата за результатами аукціону, грн	Приріст орендної плати за результатами аукціону, грн	Приріст%
Надання	46	18	39,13	2	2714,4	533 009	948 956	+415947	+ 178
Продовження	8	1	13	1	485	65617	67368	+1751	+ 103
Загалом	54	19	52	2	3199	598626	1016324	+417698	+281

Інформація про проведені управлінням у 2024 році аукціони за видами

Таблиця 1.9.

Вид аукціону	Кількість аукціонів	Ціна оренди, тис. грн.	Стартова ціна, тис. грн.	Різниця між стартовою ціною та ціною оренди, тис. грн.
Успішні аукціони	46	948 956,23	533 009,15	+ 415 947,08
Успішні аукціони з єдиним учасником	26	480 485,23	453 545,37	+ 26 939,86
Аукціони із зниженням стартової ціни на 50%	13	106 310,72	30 454,71	+ 75 856,01
Оренда майна орендарем, який єдиний подав заяву на участь в аукціоні із зниженням стартової ціни на 50%	7	23 695,72	22 658,37	+ 1 037,35
Аукціон за методом покрокового зниження стартової ціни (голландський аукціон)	2	31 703,4	4 807,86	+26 895,54

Перелік об'єктів щодо яких відбулися найуспішніші аукціони:

- вул. І. Миколайчука, 9 - площа 3,0 кв. м., стартова орендна плата 836,46 грн з ПДВ. Результат аукціону: орендна плата зі стартової орендної плати зросла до 28 010,00 грн. з ПДВ, тобто ціна об'єкта зросла у 33,49 рази, переможець аукціону – ФОП Мендель С. В.

<https://prozorro.sale/auction/LLD001-UA-20241010-56157>

- вул. І. Миколайчука, 9 - площа 15,0 кв. м., стартова орендна плата 1 243,68 грн з ПДВ. Результат аукціону: орендна плата зі стартової орендної плати зросла до 32 000, 00 грн. з ПДВ, тобто ціна об'єкта зросла у 25,73 рази, переможець аукціону – ФОП Панасюк Т. В.

<https://prozorro.sale/auction/LLE001-UA-20240718-47225>

- вул. П. Орлика, 4 - площа 3,0 кв. м., стартова орендна плата 836,46 грн з ПДВ. Результат аукціону: орендна плата зі стартової орендної плати зросла до 12 001, 00 грн. з ПДВ, тобто ціна об'єкта зросла у 14,35 рази, переможець аукціону – ФОП Мендель С. В.

<https://prozorro.sale/auction/LLE001-UA-20240823-07760>

- вул. І. Виговського, 32 - площа 2,0 кв. м., стартова орендна плата 813,60 грн. Результат аукціону: орендна плата зі стартової орендної плати зросла до 11 100,00 грн. з ПДВ, тобто ціна об'єкта зросла у 13,64 рази, переможець аукціону – Журавльов М. П.

<https://prozorro.sale/auction/LLE001-UA-20231212-75574>

- вул. І. Миколайчука, 9 - площа 30,0 кв. м., стартова орендна плата 15 064, 80 грн. Результат аукціону: орендна плата зі стартової орендної плати зросла до 104 001, 00 грн. з ПДВ, тобто ціна об'єкта зросла у 6,9 рази, переможець аукціону – ФОП Герєга Р. В.

<https://prozorro.sale/auction/LLE001-UA-20231026-91146>

- вул. Зернова, 1 - площа 16,6 кв. м., стартова орендна плата 6 621,60 грн. Результат аукціону: орендна плата зі стартової орендної плати зросла до 42 001,00 грн. з ПДВ, тобто ціна об'єкта зросла у 6,34 рази, переможець аукціону – Залеська Д. Р.

<https://prozorro.sale/auction/LLE001-UA-20240328-49217>

Протягом 2024 року, враховуючи найуспішніші аукціони, які зазначено нижче, укладено 8 договорів оренди на підставі яких нараховано орендну плату в розмірі 435 тис. грн., що становить 6 552,77 грн. за 1 кв. м.

Перелік договорів з найбільшим розміром орендної плати:

- вул. С. Яблонської, 25 - площа 941,5 кв. м., стартова орендна плата 242 641,20 грн. Результат аукціону: орендна плата зі стартової орендної плати зросла до 242 641,20 грн. з ПДВ, переможець аукціону – ТОВ “НЕСТЛЕ УКРАЇНА”.

<https://prozorro.sale/auction/LLE001-UA-20240715-29163>

- вул. І. Миколайчука, 9 - площа 656,4 кв. м., стартова орендна плата 62 793,41 грн. Результат аукціону: орендна плата зі стартової орендної плати зросла до 85 000,00 грн. з ПДВ, переможець аукціону – ПП “ГЛОРІО”

<https://prozorro.sale/auction/LLE001-UA-20241018-84734>

- вул. П. Орлика, 4 - площа 201,84 кв. м., стартова орендна плата 44 939,64 грн. з ПДВ. Результат аукціону: орендна плата зі стартової орендної плати зросла до 60 000 грн. з ПДВ, переможець аукціону – ФОП Можарівська Т. В.

<https://prozorro.sale/auction/LLE001-UA-20240816-08808>



вул. С. Яблонської, 25

вул. І. Миколайчука, 9

вул. П. Орлика, 4

Інформація щодо об'єктів оренди комунальної власності доступна на сайті управління mayno.lviv.ua та в “Прозорро.Продажі”.

Повну інформацію про об'єкти, які включені до Переліків першого та другого типів, можна знайти на сайті “Прозорро.Продажі” за посиланням <https://prozorro.sale> та на сайті управління комунальної власності за посиланням <https://mayno.lviv.ua>

Зокрема на сайті управління опубліковано інформацію:

- щодо вільних нежитлових приміщень про які інформують балансоутримувачі за посиланням: <https://mayno.lviv.ua/objects>;
- щодо об'єктів, які включені до Переліку першого типу за посиланням: <http://mayno.lviv.ua/dogovory-orendy/perelik-pershogo-typu>;
- щодо об'єктів, які включені до Переліку другого типу за посиланням: <http://mayno.lviv.ua/dogovory-orendy/perelik-drugogo-typu>;
- щодо аукціонів з передачі в оренду вільних нежитлових приміщень та аукціонів щодо продовження договорів оренди за посиланням: <http://mayno.lviv.ua/konkursy-ta-aukciony/konkursy>;

- щодо об'єктів комунальної форми власності, які знаходяться на балансі підприємств, установ, організацій на підставі інвентаризаційного опису за посиланням: <https://opendata.city-adm.lviv.ua/dataset/komunalna-vlasnist-lvova-2022>

5. Адміністрування сум забезпечувального депозиту

Договори оренди, укладені (переукладені) у звітному періоді, передбачали, що орендар у день підписання договору або напередодні його укладення повинен сплатити на рахунок орендодавця забезпечувальний депозит у розмірі 2-х місячних орендних плат, але не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір.

У зв'язку з введенням воєнного стану на території України сума забезпечувального депозиту становить одну місячну орендну плату.

Протягом звітного періоду на рахунок управління комунальної власності зараховано забезпечувальні депозити у сумі **823,8 тис. грн.**, які акумулюються на окремих рахунках управління комунальної власності.

Забезпечувальний депозит орендодавець повертає орендарю після отримання акта повернення орендованого майна, підписаного без зауважень. У випадку наявності зауважень балансоутримувача або орендодавця з депозиту здійснюється вирахування відповідних сум у рахунок невиконаних зобов'язань орендаря із сплати пені, неустойки, орендної плати, платежів за договором про відшкодування витрат балансоутримувача, зобов'язань орендаря з компенсації суми збитків, завданих орендованому майну.

У разі відмови орендаря від підписання акта повернення з оренди майна у визначений договором строк або створення перешкод у доступі до орендованого майна представників балансоутримувача або орендодавця для складання такого акта, або не підписання в установлені строки договору оренди за результатами проведення аукціону на продовження, в якому орендар оголошений переможцем, орендодавець перераховує забезпечувальний депозит у повному обсязі до місцевого бюджету.

В 2024 році було повернуто забезпечувальні депозити орендарям в сумі 358,6 тис. грн. Крім того, зараховано забезпечувальний депозит в борг по орендній платі, пені, неустойці в сумі 254,7 тис. грн. та перераховано в заборгованість балансоутримувачу 166,0 тис. грн.

БЛОК: ЗАХИСТ ІНТЕРЕСІВ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ В СУДАХ

Управлінням комунальної власності постійно проводиться претензійно-позовна робота щодо захисту інтересів Львівської міської територіальної громади у сфері приватизації, повернення у комунальну власність нерухомого майна та стягнення до міського бюджету заборгованості з орендної плати, неустойки та інших штрафних санкцій, звільнення самовільнозайнятих приміщень, що перебувають у комунальній власності територіальної громади.

Одним із напрямів цієї роботи є здійснення захисту прав та інтересів територіальної громади в судах загальної юрисдикції та спеціалізованих судах усіх інстанцій.

Станом на кінець 2024 року в роботі юридичного відділу управління перебувало **189** судових справ, за рік забезпечено участь у **684** судових засіданнях.

З метою захисту прав та інтересів територіальної громади управлінням упродовж 2024 року подано **46** позовних заяв та заяв про видачу судових наказів, **8** апеляційних та **4** касаційні скарги у справах щодо стягнення заборгованості з орендної плати, штрафних санкцій, розірвання договорів оренди та виселення з нежитлових приміщень, розірвання договорів купівлі-продажу комунального майна, звільнення самовільнозайнятих приміщень тощо, а також **3** скарги на дії державних виконавців.

Загалом протягом звітного періоду у справах за участю управління внаслідок представницької роботи прийнято **136** судових рішень, **107** з яких прийнято на користь територіальної громади та **29** – не на користь територіальної громади. Загальна сума стягнутої заборгованості та штрафних санкцій склала **4,1 млн. грн.**

Отже, переважна більшість (4/5) судових рішень виноситься на користь управління, а це, насамперед, стягнення до міського бюджету коштів та повернення у розпорядження виконавчих органів та у комунальну власність нерухомого майна, зокрема:

У спорах щодо **виселення** з нежитлових приміщень комунальної власності забезпечено прийняття 7 остаточних рішень суду на користь управління комунальної власності, у 5 позовах відмовлено, по 3 рішеннях судів апеляційної інстанції триває касаційне оскарження.

Наприклад, рішенням Господарського суду Львівської області від 21.02.2024 у справі № 914/1716/23 повністю задоволено позов управління до ФОП Шалати Івонни Богданівни про зобов'язання звільнити та повернути об'єкт оренди площею 32,4 кв. м. по вул. Панча, 16 шляхом виселення у зв'язку із наявністю потреб у приміщенні з боку балансоутримувача для потреб Закладу дошкільної освіти №31.

Рішенням Франківського районного суду міста Львова від 09.08.2024 у справі № 465/5008/16-ц частково задоволено позов управління до Заяць О.М. про виселення з об'єкта оренди площею 19,0 кв. м. по вул. Степана Бандери, 33 та стягнення заборгованості.

У спорах щодо **витребування** майна комунальної власності з чужого незаконного володіння за участі управління комунальної власності прийнято 12 рішень суду на користь територіальної громади, 9 з яких набрали законної сили, а 3 оскаржуються, затверджено 3 мирові угоди, укладені юридичним департаментом ЛМР з виплатою компенсації до бюджету. Прийнято 13 рішень суду про відмову міській раді у позовних вимогах, 7 з яких набрали законної сили, а 6 оскаржуються.

Серед прикладів успішних кейсів: витребування на користь територіальної громади майна по вул. Богдана Хмельницького, 37, вул. Святого Теодора, 5, вул. Наукова, 59-61, вул. Братів Тимошенків, 4, вул. Богдана Хмельницького, 203 тощо.

Привертають увагу обставини справи щодо витребування будинку загальною площею 453,9 кв. м. по вул. Братів Тимошенків, 4. Даний будинок зареєстровано на праві комунальної власності проте, було виявлено, що одночасно він незаконно зареєстрований, як приватна власність в якості об'єкта загальною площею 481,0 кв. м., за тією ж адресою та відчужені на підставі договору купівлі-продажу. Відповідач – товариство з обмеженою відповідальністю - стверджував, що майно не може бути витребувано в нього як таке, що придбане добросовісним набувачем у порядку, встановленому для виконання судових рішень (ч. 2 ст. 388 Цивільного кодексу України), оскільки відповідач набув спірне майно у порядку виконавчого провадження, а також наполягав, що володіє іншим майном, ніж те, що належить територіальній громаді. В ході судового розгляду представники Львівської міської ради та управління комунальної власності змогли довести, що будинок загальною площею 481,0 кв. м. та будинок загальною площею 453,9 кв. м. по вул. Братів Тимошенків, 4 є однією і тією ж будівлею на яку зареєстровано право власності за позивачем і за відповідачем. Також судом встановлено, що договір купівлі-продажу було укладено з метою добровільного виконання боржником судового рішення за погодженням з державним виконавцем та в межах строку, наданого державним виконавцем для добровільного виконання виконавчого документа, а отже згідно з практикою Верховного Суду, що викладена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 29.05.2019 у справі №367/2022/15-ц дане спірне майно підлягає витребуванню.

У спорах щодо **стягнення заборгованості** з орендної плати забезпечено прийняття 40 рішень на користь управління комунальної власності (в тому числі видано судові накази). Загальна сума присудженої/сплаченої боржником в процесі

судового розгляду заборгованості склала **4,1 млн. грн.** Скасовано 3 судових накази.

Наприклад, рішенням Господарського суду Львівської області від 10.04.2024 №914/3197/23 частково задоволено позов управління комунальної власності до ФОП Майбороди Олександра Миколайовича про стягнення неустойки за договором оренди нежитлових приміщень, в результаті чого судом вирішено: стягнути з Фізичної особи-підприємця Майбороди Олександра Миколайовича на користь управління комунальної власності Департаменту економічного розвитку Львівської міської ради неустойку за договором оренди №1 від 01.01.2019 у розмірі 416 553,72 грн.

Рішенням Господарського суду Львівської області від 16.07.2024 №914/994/24 частково задоволено позов управління комунальної власності до Товариства з обмеженою відповідальністю “Гал-Ластівка” про стягнення заборгованості та неустойки за договором оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності, в результаті чого вирішено: стягнути з ТзОВ “Гал-Ластівка” на користь управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради заборгованість зі сплати орендної плати в розмірі 428 937,69 грн.

У справах щодо **звільнення самовільнозайнятих приміщень** комунальної власності забезпечено прийняття 6 рішень суду на користь управління комунальної власності щодо приміщень по вул. М. Скорика, 11, вул. Городоцька, 147, вул. Вірменська, 7, вул. Каменярів, 3, вул. Генерала Грицяя, 16, вул. Миргородська, 43, у 4 позовах відмовлено, по 2 рішеннях судів першої інстанції триває апеляційне оскарження, по 1 рішенню апеляційної інстанції триває касаційне оскарження.

У спорах, в яких управління комунальної власності виступало **відповідачем** або на стороні відповідача забезпечено прийняття 20 остаточних рішень суду на користь управління. Прийнято 4 рішення на користь позивачів, по 6 рішеннях триває апеляційне оскарження.

Зокрема, представниками управління забезпечено ефективний захист у справі № 914/163/24 про зобов'язання укласти договір купівлі-продажу нежитлових приміщень по вул. Личаківській, 5. Також успішними прикладами є справи: №464/4957/23, про визнання недійсним свідоцтва про право власності, скасування наказу та припинення права власності, №914/3063/22 про визнання незаконним та скасування рішення, наказу та зобов'язання до вчинення дій, №914/2878/22 про визнання протиправною відмови у продовженні договору оренди, №463/1258/22 про витребування з чужого незаконного володіння підвальних приміщень, відшкодування матеріальної та моральної шкоди, № 461/260/17 – відстояно право комунальної власності на приміщення по вул. Городоцькій, 61 тощо.

Прийнято **8** рішень судів на користь управління комунальної власності у інших спорах. Також 1 рішення прийнято на користь іншої сторони.

В органи державної виконавчої служби та приватним виконавцям скеровано та перескеровано **126** виконавчих документів, з них 115 про стягнення заборгованості з орендної плати, неустойки, пені, судового збору, 11 – щодо виселення з нежитлових приміщень.

БЛОК: ОБСТЕЖЕННЯ МАЙНА ТА КОНТРОЛЬ ЗА ІНВЕНТАРИЗАЦІЄЮ

1.1. Обстеження нежитлових приміщень комунальної власності переданих в оренду

Протягом **2024 року** працівниками контрольно-інвентаризаційного відділу управління проведено обстеження **359 об'єктів** нерухомого майна, інформацію щодо них внесено в електронну базу. Із цих **359 об'єктів** нерухомого майна обстежено:

- ✓ 208 приміщень, які перебувають в оренді, на предмет відповідності умовам договорів оренди, наявності незаконних користувачів, нецільового використання орендованих приміщень;
- ✓ 129 вільних приміщень перед початком процесів оренди чи приватизації майна на предмет відповідності технічній документації, стану приміщення, відсутності будь-яких елементів комунікації у вигляді кранів запірної арматури тощо;
- ✓ 3 приміщення, які перебувають в приватній власності, на предмет виконання покупцями умов, передбачених договорами купівлі – продажу;
- ✓ 19 будівель в цілому.

За результатами проведених перевірок орендарям скеровано **10 приписів** з вимогою усунення порушень, виявлених під час обстеження.

Забезпечено фотофіксацію **144 об'єктів** комунальної власності для розгляду на засіданні виконавчого комітету, засідання колегії управління комунальної власності та згідно доручення міського голови “Закинуті будівлі на території м. Львова”.

Загальна кількість обстежень, проведених за **2022 - 2024 роки**, становить **1 372 об'єкти** нерухомого майна. Кількість обстежень в розрізі по роках:

- ✓ **2022 рік** - проведено **561 обстеження**, загальна чисельність працівників відділу - **10**, середня кількість обстежень на 1 працівника - **56,1**;
- ✓ **2023 рік** - проведено **452 обстеження**, загальна чисельність працівників відділу - **8**, середня кількість обстежень на 1 працівника - **56,5**;
- ✓ **2024 рік** - проведено **359 обстежень**, загальна чисельність працівників відділу - **6**, середня кількість обстежень на 1 працівника - **59,8**.

Участь в роботах комісій/проведення комісійних обстежень:

- участь у роботі комісії з питань приймання - передачі земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна, які передані у комунальну власність Львівської міської територіальної громади в особі Львівської міської ради, зокрема здійснено візуальний огляд та фотофіксацію **13-ти** земельних ділянок, на яких розташовано **53** житлові та нежитлові будівлі;
- участь в роботі комісії для визначення правового статусу приміщень у багатоквартирних житлових будинках, зокрема підготовка інформації та наявної фотофіксації по **14-ти об'єктах**, які були предметом розгляду комісії;
- участь у роботі комісії з питань прийняття з державної власності у комунальну власність Львівської міської територіальної громади захисної споруди цивільного захисту на вул. Стрийській, 109, зокрема здійснено декілька виїзних нарад за даною адресою, а також проведено 2 комісійні обстеження даної захисної споруди на предмет можливості її використання та забезпечення безперешкодного доступу до укриття громадян;
- спільно із представниками районних адміністрацій, балансоутримувачів нежитлових приміщень та управління з питань надзвичайних ситуацій, цивільного захисту населення та територіальної оборони здійснено **29 комісійних обстежень** на предмет належності нежитлових приміщень до споруд подвійного призначення або найпростіших укриттів;
- спільно із представниками управління охорони історичного середовища та представниками Галицької та Личаківської районних адміністрацій проведено обстеження **10-ти** пам'яток культурної спадщини у м. Львові, оскільки при опрацюванні запиту Галицької окружної прокуратури міста Львова № 1.7-35548-001 від 08.10.2024 про надання інформації та матеріалів щодо пам'яток культурної спадщини, які не можуть бути приватизовані та повинні перебувати у власності держави або територіальної громади, працівниками відділу було встановлено, що місця розташування пам'яток культурної спадщини, які зазначені в Законі України «Про перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації» не відповідають поштовим адресам, за якими знаходяться або зареєстровані в ДРРПНМ такі пам'ятки.

Опрацьовано та проаналізовано будівлі за **134 адресами** на виконання доручення міського голови “Закинуті будівлі на території м. Львова”, зокрема було проаналізовано відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, проведено фотофіксацію об'єктів, по окремих об'єктах скеровувалися запити в ОКП ЛОР «БТІ та ЕО» та здійснювалися виїзди в бюро з метою ознайомлення з матеріалами інвентаризаційних та реєстраційних справ.

Підготовлено **63 проекти рішень** виконавчого комітету щодо передачі приміщень на баланс відповідно до звернень структурних підрозділів ЛМР, погоджених уповноваженими органами щодо **82 об'єктів**, а також підготовлено **6 наказів** про постановку будівель та нежитлових приміщень на баланс ЛКП.

Передано на баланс	Кількість рішень	Кількість об'єктів
ЛКП "Львівське міжміське бюро технічної інвентаризації"	34	46
Львівський центр надання послуг учасникам бойових дій	5	7
Освіта (відділ освіти Галицького та Франківського району УО ДР ЛМР)	1	1
Медицина (КНП "Львівське територіальне медичне об'єднання "Клінічна лікарня планового лікування, реабілітації та паліативної допомоги")	1	1
Культура (Львівська муніципальна бібліотека)	1	1
Львівські комунальні підприємства (ЛКП "Господар", ЛКП "Вулецьке", ЛМКП "Айсберг", ЛКП "Старий Львів", ЛМКП "Львівтеплоенерго", ЛМКП "Львівводоканал", ЛКП "Ратуша-сервіс", ЛКП "Зелене місто", ЛКП "Адміністратор послуги з управління побутовими відходами", КП "Адміністративно-технічне управління")	17	21
УДЮМК Сихівського району	1	1
Комунальна установа "Львівський міський молодіжний центр"	2	3
Структурні підрозділи ЛМР (департамент міської агломерації)	1	1
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ	63	82

Розглянуто **26 звернень** орендарів на проведення поточного, капітального ремонту чи реконструкції нежитлових приміщень, які є власністю територіальної громади, з них:

- надано **22 погодження**;
- надано **4 відмови**.

Розглянуто **3 звернення** про надання дозволу на проведення невід'ємних поліпшень (усі звернення були повернуті заявникам у зв'язку із наданням неповного пакету документів).

Проведено аналіз **1 проекту наказу** про затвердження акту приймання-передачі з балансу ЛКП на баланс ОСББ.

Забезпечено проведення органами ДВС виконавчих дій щодо виселення недобросовісних користувачів згідно попередніх рішень судів по **12 об'єктах** комунальної власності.

З метою уможливлення використання нежитлових приміщень загальною площею 57,4 кв. м. по вул. Городоцькій, 61 у м. Львові на користь міста, задоволення потреб військових, працівниками відділу 15.07.2024 було забезпечено юридичний супровід та фактичне звільнення приміщень від майна боржника шляхом переміщення відповідних речей на склад ЛМКП "Айсберг". Відповідні дії тривали з 10:00 до 20:00 год, супроводжувались здійсненням перешкод зі сторони боржника, особистими образами та погрозами з його боку. Тричі викликались працівники поліції, які також були присутні при вивільненні приміщень. У зв'язку з систематичними перешкодами зі сторони боржника під час фактичного звільнення приміщень від майна 15.07.2024 було вирішено зачинити, опечатати приміщення та повторно здійснити вихід на місце 16.07.2024. Однак, під час повторного виходу 16.07.2024, було виявлено, що замок на вхідних дверях пошкоджено невстановленими особами, що унеможливило продовження роботи. Відтак, 17.07.2024 о 07:00 год працівниками управління було організовано повторний вихід на місце з залученням працівників ЛМКП "Айсберг" та представника виконавчої служби з метою завершення відповідних виконавчих дій із звільнення об'єкту від майна боржника. Майно боржника, яке знаходилося в приміщеннях було описано та переміщено на відповідальне зберігання ЛМКП "Айсберг" в нежитлові приміщення за адресою: м. Львів, вул. Дорошенка, 23. В результаті вищезазначеного 17.07.2024 о 08:00 год відповідні приміщення були вивільнені, та в подальшому передані на баланс Львівського центру надання послуг учасникам бойових дій у відповідності до рішення Львівської міської ради № 962 від 16.07.2024.

1.2. Участь управління в процесі списання будинків, як перебували на балансі ЛКП

Протягом 2024 року працівники управління приймали участь у процесі списання житлових будинків, які перебувають на балансі ЛКП, які обслуговують житловий фонд міста.

Всього списано будинків – **84**, усі будинки розташовані в Галицькому районі.

По Сихівському, Залізничному, Шевченківському, Личаківському та Франківському районах завізовано **100 % актів** списання, скерованих балансоутримувачами.

1.3. Аналіз інвентаризації нежитлових приміщень, скерованої балансоутримувачами комунального майна

Згідно вимог рішення виконавчого комітету “Про окремі питання обліку та інвентаризації” всі юридичні особи, засновником яких є Львівська міська рада, зобов’язані щорічно скеровувати матеріали проведеної ними інвентаризації майна, що перебуває у них на балансі в УКВ та уповноваженому органу для подальшого контролю. В подальшому інвентаризації розміщуються на порталі відкритих даних та на сторінці кожного підрозділу.

Всього балансоутримувачів – 494, з них:

- мають на балансі майно – 295;
- не мають на балансі майна – 195.

На порталі відкритих даних розміщена скерована інформація від 490 підрозділів Львівської міської ради за результатами 2024 року.

Не скерували матеріали інвентаризації – 4 структурні підрозділи.

Опрацьовані інвентаризації опубліковано на сайті [Львівської міської ради](#) та на [Порталі відкритих даних](#).

БЛОК: УЧАСТЬ У ПРОЦЕСАХ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

Управління комунальної власності, на підставі наданих повноважень, брало участь у процесі управління майном, зокрема шляхом:

- участі в процесі прийняття нежитлових приміщень за адресою вул. Повітряна, 99 з державної у комунальну власність з метою створення “Центру психічного здоров’я” (участі у підготовці техніко-економічного обґрунтування доцільності передачі ОНМ, підготовка проектів листів, проектів рішень, координація роботи сторін передачі майна тощо);
- участі в процесі передачі об’єктів нерухомо майна за адресою вул. Зелена, 301-б у державну власність з метою забезпечення функціонування Львівського державного університету безпеки життєдіяльності (підготовка проектів листів, проектів рішень, координація роботи сторін передачі майна тощо);
- участь в процесі врегулювання використання будівель за адресами вул. С. Яблонської, 25, вул. Конюшинна, 6 (приведення використання будівель в правове поле);
- участь у роботі комісії з питань прийняття з державної власності у комунальну власність Львівської міської територіальної громади захисної споруди цивільного захисту на вул. Стрийській, 109.

БЛОК: ОРГАНІЗАЦІЙНО-КАДРОВА ДІЯЛЬНІСТЬ УПРАВЛІННЯ

Відділом організаційно-аналітичного забезпечення управління ведеться робота за такими напрямками:

- діловодство та документообіг;
- медійний - висвітлення (промоція) роботи управління в засобах масової інформації та на сайті maupn.lviv.ua
- забезпечення підготовки розпорядчих документів ради та виконкому;
- організаційне забезпечення роботи начальника управління;
- кадрова робота;
- військовий облік;
- забезпечення функціонування архіву;
- координація матеріально-технічного забезпечення управління.

Протягом звітного року відділом опрацьовано вхідної документації: **11 553**, зареєстровано листів (вихідних та внутрішніх) – **6 908**, наказів управління щодо організаційної роботи - **146**, кадрових наказів - **205**, розпорядчих документів – **242**. Забезпечено роздрук та візування: проектів ухвал – **115**, проектів рішень - **70**. Оприлюднено **147** новин на сторінці управління у Facebook.

Видано **5 090** архівних справ та заархівовано **898** нових.

Відбулось **15** прийомів громадян начальником управління (фізичних та юридичних осіб) та надано консультації.

Інформація щодо наявності вакантних посад протягом року надавалася для розміщення на офіційному веб-сайті Львівської міської ради та на сайті управління.

Призначено **8** посадових осіб місцевого самоврядування, сформовано особові справи на новопризначених працівників.

Звільнено **12** осіб за звітний період.

Здійснено переведення на інші посади - **12** посадових осіб місцевого самоврядування.

Встановлено доплати: за ведення військового обліку - **1** особа.

Присвоєно черговий ранг посадової особи місцевого самоврядування - **3** особи.

Встановлено надбавку за вислугу років - **5** осіб.

Протягом звітного періоду **2** студентів вищих навчальних закладів України, а саме: Національного університету “Львівська політехніка” та Інституту права Львівського Державного університету внутрішніх справ МВС України, успішно пройшли стажування у структурних підрозділах Управління;

26 студентів Інституту права Львівського Державного університету внутрішніх справ МВС України та Львівського національного університету імені Івана Франка пройшли практику в управлінні.

Відповідно до Порядку організації та ведення військового обліку призовників, військовозобов'язаних та резервістів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 грудня 2022 року № 1487, в управлінні ведеться військовий облік військовозобов'язаних і призовників.

Станом на 31.12.2024 в управлінні комунальної власності на військовому обліку перебуває **11** військовозобов'язаних та **1** призовник.

Згідно з вимогами Порядку бронювання військовозобов'язаних за органами державної влади, органами місцевого самоврядування та підприємствами, установами і організаціями на період мобілізації та на воєнний час, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04.02.2015 № 45 (в редакції постанови КМУ від 11 січня 2018 року № 12), протягом 2024 року здійснювалися відповідні заходи, а саме:

- підготовлено документи для бронювання та заброньовано **1** військовозобов'язаного працівника;
- направлено до територіальних центрів комплектування та соціальної підтримки **1** повідомлення про зарахування на спеціальний військовий облік;
- направлено до територіальних центрів комплектування та соціальної підтримки **5** повідомлень про зміну облікових даних військовозобов'язаних;
- направлено до Пенсійного фонду України **6** повідомлень про зміни в трудових відносинах працівників;
- проведено звірку з територіальними центрами комплектування та соціальної підтримки;
- підготовлено звіт про чисельність військовозобов'язаних, які заброньовані згідно з переліками посад і професій військовозобов'язаних, які підлягають бронюванню на період мобілізації та на воєнний час станом на 01.01.2025;
- надано у відділ мобілізаційної роботи апарату виконавчого комітету примірники №2 документів.

Висвітлено роботу управління в ЗМІ та на сайті управління maup.lviv.ua:

- ✓ новини: про затвердження бюджетних програм; про бюджетні запити на певні роки; про продаж/оренду нежитлових приміщень/будівель; про продовження договорів оренди; про заборгованість орендних плат по договорах ОКЕБ та оголошені аукціони;
- ✓ графіки проведення аукціонів приватизації;
- ✓ графіки проведення аукціонів оренди;

- ✓ прийняті рішення і ухвали;
- ✓ перелік чинних договорів оренди, відносно яких прийнято рішення про продовження перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні;
- ✓ перелік вільних об'єктів;
- ✓ перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону;
- ✓ невід'ємні поліпшення.

У 2024 році працівники управління комунальної власності активно брали участь у важливих подіях, що сприяли розвитку та вдосконаленню управлінських практик:

- відбувся активний обмін досвідом з іншими регіонами у сфері оренди та приватизації комунального майна:



м. Одеса



м. Івано-Франківськ

- проведено гостьову лекцію “Ефективне використання активів територіальних громад на прикладі управління комунальним майном м. Львова” на факультеті економіки та менеджменту Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Гжицького:

