**3.1.6. Аналіз перешкод**

Аналіз світового досвіду реалізації проектів створення розумних міст свідчить про те, що основним несприятливими факторами (перешкодами) є наступні групи:

1. **Політичні:**
* Політична нестабільність в країні;
* Відсутність гарантій з боку держави щодо фіннасування інноваційної інфраструктури;
* Негнучка регуляторна політика у сфері венчурного інвестування в країні;
* Розвинений механізм державної участі у венчурному інвестуванні через фонди, які інвестують державні кошти у створення венчурних фондів в різних долях з приватним капіталом;
* Нерозвинений фондовий ринок;
1. **Економічні:**
* Відсутність активного податкового стимулювання створення нових підприємств в цілому;
* Відсутність податкових стимулів – зменшення податків для інвесторів, звільнення від оподаткування на початкових стадіях зародження високотехнологічних компаній тощо.
* Економічна нестабільність в країні;
* Відсутність зацікавленості фінансових установ у підтримці інноваційних проектів;
* Обмежений попит на інноваційну продукцію всередині країни;
* Низька платоспроможність вітчизняних споживачів нової технології / техніки;
1. **Освітні (наукового потенціалу):**
* Відтік розумового потенціалу з країни;
* Відсутність державної політики спрямованої на зменшення шляху від розробки ідеї до її втілення - створення у навчальних закладах венчурних компаній.
* Відсутність довіду реалізації проектів інноваційної інфраструктури;

Що ж відносно створення подібного проекту у столиці України, то, надумку експертів, можна зазначити ще одну специфічну групу можливих перешкод

**Викуп/примусове відчуження Майна, що знаходиться у приватній власності**

Згідно з законодавством України жодна особа не може бути протиправно позбавлена права приватної власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені. Однак у певних, законодавчо передбачених випадках, викуп та примусове відчуження Майна місцевими органами влади допускається для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності через процедуру, визначену законодавством. Необхідно звернути увагу на такі ключові аспекти щодо викупу/вилучення земельних ділянок та об’єктів нерухомого майна.

• Проект створення «розумного міста» передбачатиме будівництво різноманітних об’єктів нерухомого майна (офіси, готелі, конгрес-центр, заклади роздрібної торгівлі та спортивні об’єкти, освітні заклади, міські та урядові підрозділи тощо). При цьому, перелік випадків, коли викуп земельних ділянок та об’єктів нерухомого майна з приватної власності для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності, передбачений законодавством України, не включає спорудження більшості з вищезгаданих об’єктів проекту. Наприклад, суспільні потреби, що допускають викуп приватних земельних ділянок та об’єктів нерухомого майна за умови згоди їх власників, включають забезпечення національної безпеки та оборони, будівництво транспортної та енергетичної інфраструктури, розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, розміщення об‘єктів, пов‘язаних із видобуванням корисних копалин тощо. У деяких із наведених випадків дозволяється примусове відчуження земельних ділянок та нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності на підставі судового рішення.

• Викуп Майна може бути здійснений за умови отримання згоди його власників. У разі неотримання такої згоди (у випадку заперечення власника), орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування може звернутися до адміністративного суду з позовом про примусове відчуження відповідного об’єкту (Майна). Однак, як згадувалося вище, перелік підстав (суспільні потреби та суспільна необхідність), при яких допускається викуп та примусове відчуження, є доволі обмеженим і не включає більшість компонентів проекту “розумного міста”.

• Якщо на земельній ділянці приватної власності, яка підлягає викупу або примусовому відчуженню, знаходяться багаторічні насадження, вартість цих насаджень повинна бути відшкодована власникові такої земельної ділянки.

• Ціна кожного об’єкта Майна, яке передбачається викупити (для суспільних потреб) або примусово відчужити (з мотивів суспільної необхідності), визначається на підставі експертної оцінки такого Майна. Законодавство дозволяє, що власнику Майна, яке підлягає викупу або примусовому відчуженню, може бути передано у власність іншу земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна еквівалентної вартості.

**2. Передача об’єктів нерухомого майна державної власності в комунальну власність Законодавство України передбачає спеціальну процедуру передачі об’єктів нерухомого майна з державної власності в комунальну власність**. Основні аспекти такої процедури наведені нижче: •

Залежно від виду об’єктів нерухомого майна державної власності, вони передаються в комунальну власність за рішенням Кабінету Міністрів України або відповідного державного органу, уповноваженого розпоряджатися такими об’єктами. При цьому, законодавство не зобов’язує Кабінет Міністрів України або відповідні органи державної влади приймати такі рішення, тому вони можуть відмовитися передавати державні об’єкти нерухомого майна в комунальну власність.

• Передача об’єктів нерухомого майна державної власності підлягає затвердженню також Міністерством фінансів, Міністерством економіки, Фондом державного майна та іншими державними органами (наприклад, Міністерством освіти, якщо з державної до комунальної власності передається майно закладу освіти), а також потребує згоди державного підприємства, за яким закріплені такі об’єкти нерухомого майна. Якщо об’єкт нерухомого майна споруджено за кошти державного підприємства, передача також потребує згоди трудового колективу такого підприємства.

 • Не допускається передача таких об‘єктів з державної в комунальну власність: (i) цілісні майнові комплекси підприємств, що провадять певні спеціальні види діяльності (наприклад, виробництво психотропних речовин), (ii) цілісні майнові комплекси казенних підприємств, (iii) об’єкти, право власності на які незареєстроване, (iv) об’єкти, будівництво яких фактично продовжується за рахунок державних капітальних вкладень, до введення їх в експлуатацію; (v) об’єкти, щодо яких є відповідне рішення про їх приватизацію.

• В законодавстві перелічено певні об’єкти нерухомого майна, які можуть бути передані з державної в комунальну власність лише за умови взяття органами місцевого самоврядування зобов’язання використовувати за цільовим призначенням і не відчужувати в приватну власність такі об‘єкти.

• Якщо передбачається знесення об’єкту державного або комунального житлового фонду у зв’язку з реалізацією проекту "розумне місто", мешканці таких житлових об’єктів мають бути виселені. Згідно з законодавством України виселення може бути або добровільним (на підставі згоди мешканця) або примусовим (на підставі судового рішення). В обох випадках громадянам, який виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше жиле приміщення, з дотриманням вимог, передбачених житловим законодавством.

**3. Припинення угод про користування державними/комунальними землями Двома основними правовими титулами, за якими державні та комунальні землі передаються в користування, є право оренди землі та право постійного користування землею.**

 Основні питання щодо припинення таких титулів у зв’язку з проектом "розумне місто" коротко викладено нижче. Припинення договорів оренди землі

• Згідно з законодавством України викуп або примусове відчуження земельної ділянки, яка перебуває в оренді, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, призводить до припинення договору оренди такої земельної ділянки. Однак, таке положення застосовується до земель приватної власності (які можуть бути предметом викупу або примусового відчуження), в той же час, не існує аналогічного положення щодо земель державної та комунальної власності, що передані в оренду приватним особам. Таким чином, договори оренди земель державної та комунальної власності мають бути припинені на загальних підставах відповідно до законодавства України щодо оренди землі. Зокрема, що стосується проекту "розумне місто", договір оренди землі припиняється у випадку набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці (наприклад, у випадку, якщо об’єкт нерухомого майна викуповується для суспільний потреб або відчужується примусово з мотивів суспільної необхідності).

• Інші загальні випадки припинення (напр., ліквідація юридичної особи-орендатора, закінчення строку оренди тощо) практично не можуть бути застосовані для припинення права оренди землі в рамках проекту "розумне місто".

 • Київська міська рада (у якості орендодавця) може запропонувати орендареві припинити договір оренди земельної ділянки за згодою сторін (напр., при наданні рівноцінної земельної ділянки такому орендаторові). • Якщо орендатор відмовляється припинити договір оренди, Київська міська рада може звернутися до суду з позовом про припинення договору оренди землі. Хоча за законодавством України такий позов повинен ґрунтуватися на порушенні договірних зобов’язань з боку орендаря, однак, міська рада може посилатися на суспільні потреби або мотиви суспільної необхідності, як підставу для припинення договору оренди. Хоча законодавством України прямо не встановлено, що договір оренди землі припиняється за таких обставин, ми не виключаємо, що суд може прийняти таке обґрунтування позову про припинення договору оренди за аналогією закону. Разом з тим, прийняття судом рішення на користь міської ради не може бути гарантоване Вилучення земельної ділянки з постійного користування

 • За загальним правилом, встановленим законодавством України, право постійного користування земельною ділянкою може бути припинено за рішенням Київської міської ради, за умови згоди постійного користувача.

• Якщо постійний користувач земельної ділянки заперечує проти вилучення (припинення права постійного користування), законодавство України дає право Київській міській раді звернутися до суду з позовом про примусове вилучення земельної ділянки з постійного користування. Однак, згідно з Земельним кодексом України земельна ділянка може бути вилучена органами виконавчої влади або місцевого самоврядування (напр., Київською міською владою) з для суспільних та інших потреб (напр.., будівництво об’єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади певного району). Немає уніфікованого підходу до тлумачення законодавства щодо того, чи дозволяється обґрунтовувати примусове вилучення земельних ділянок з постійного користування для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності). У зв’язку з цим, не можна виключити, що суд відмовить у такому позові міської ради про вилучення земельної ділянки з постійного користування.

 • Земельним кодексом також передбачаються певні види земельних ділянок (напр., рілля, багаторічні насадження, ліси, земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого та рекреаційного призначення), які можуть бути вилучені з постійного користування тільки за рішенням Кабінету Міністрів України.