



420

Проект
Оприлюднено
«1» 04 2016р.

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VI СКЛИКАННЯ _____ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від _____ 2016 року № 64 -МР
м. Суми

Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року № 856-МР «Про затвердження переліків об'єктів, які перебувають у комунальній власності і підлягають приватизації» (зі змінами)

Відповідно до Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» та враховуючи рекомендації постійної комісії з питань контролю за використанням об'єктів комунальної власності та приватизацією Сумської міської ради (протокол від 19 квітня 2016 року № _____), керуючись статтею 25 та пунктом 30 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

1. Унести зміни до рішення Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року № 856-МР «Про затвердження переліків об'єктів, які перебувають у комунальній власності і підлягають приватизації» (зі змінами), а саме: доповнити додаток 2 до рішення пунктом 95-97 згідно з додатком до даного рішення.

2. Організацію виконання цього рішення покласти на заступника міського голови за належністю.

Міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Щербак В.І.

19.04.2016

Ініціатор розгляду питання – постійна комісія з питань законності, взаємодії з правоохоронними органами, запобігання та протидії корупції, місцевого самоврядування, регламенту, депутатської діяльності та етики, з питань майна комунальної власності та приватизації Сумської міської ради.

Проект рішення підготовлено управлінням майна комунальної власності Сумської міської ради.

Доповідач: Щербак В.І.

421

Додаток
до рішення Сумської міської ради
«Про внесення змін до рішення Сумської
міської ради від 26 жовтня 2011 року
№ 856-МР «Про затвердження переліків
об'єктів, які перебувають у комунальній
власності і підлягають приватизації» (зі
змiнами)»
від _____ 2016 року № ____ - МР

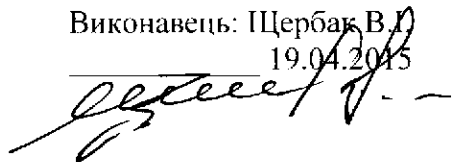
Перелік
об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Суми, які
підлягають приватизації шляхом викупу

№ п/п	Адреса нежитлового приміщення у м. Суми	Площа, кв. м	Орендар
1	2	3	4
95.	вул. Харківська, 58А	10,3	Сумська обласна громадська організація «Спортивний клуб «Алекс»
96.	провулок Терезова, 3	52,3	Мале приватне підприємство «ГОНГ»
97.	вул. Катерини Зеленко, 4	65,1	Товариство з обмеженою відповідальністю «Керуюча компанія «Сумитехнобудсервіс»

Міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Щербак В.Д.
19.04.2015





422

Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

40030, м. Суми, майдан Незалежності, 2, тел. (0542) 700630

29.04.2016 № 35 / 07-13 01 / 08

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проекту рішення Сумської міської ради
«Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року
№ 856-МР «Про затвердження переліків об'єктів, які перебувають у комунальній
власності і підлягають приватизації» (зі змінами)»

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради та додані документи, проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти, які регламентують дане питання, повідомляємо наступне.

I. Проектом рішення пропонується включити до Переліку об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Суми, які підлягають приватизації шляхом викупу (додаток 2 до рішення Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року № 856-МР «Про затвердження переліків об'єктів, які перебувають у комунальній власності і підлягають приватизації» (зі змінами) нежитлове приміщення, розташоване за адресою: вул. Харківська, 58А, площею 10,3 кв.м., на користь Сумської обласної громадської організації «Спортивний клуб «Алекс»; нежитлове приміщення, розташоване за адресою: провулок Терезова, 3, площею 52,3 кв.м., на користь малого приватного підприємства «ГОНГ»; нежитлове приміщення, розташоване за адресою: вул. Катерини Зеленко, 4, площею 65,1 кв.м., на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «Керуюча компанія «Сумитехнобудсервіс».

З даного приводу зазначаємо, що, по-перше, 19.12.2013 між управлінням майна комунальної власності Сумської міської ради та Сумською обласною громадською організацією «Спортивний клуб «Алекс» було укладено договір оренди комунального майна № УМКВ – 0682 щодо оренди нежитлового приміщення загальною площею 10,3 кв.м. по вул. Харківській, 58А, у м. Суми для розміщення громадської організації. Строк дії договору до 19.12.2014. Змінами від 10.12.2014 № 1 строк дії договору подовжено до 10.12.2015. Змінами від 04.01.2016 № 2 строк дії договору подовжено до 10.11.2018. Таким чином, загальний строк дії даного договору – 58 місяців.

Слід звернути увагу, що вартість даного приміщення станом на 30.11.2013 – 18 540,00 грн. При цьому, розмір місячної орендної плати за грудень 2013 року становить 46,35 грн. x Індекс інфляції за грудень 2013 року + 20% ПДВ. За інформацією розробника проекту рішення розмір місячної орендної плати станом на 18.03.2016 – 100,52 грн. (з урахуванням ПДВ).

Листом від 15.01.2014 № 09.01-16/4452 управління майна комунальної власності Сумської міської ради надало згоду на поліпшення орендованого майна. Будівельні роботи виконані у грудні 2014 року.

Так, відповідно до «Висновку оцінювача щодо ідентифікації поліпшень орендованого майна» від 10.07.2015 сума витрат на поліпшення орендованого

приміщення складає 6 500,00 грн. без врахування ПДВ. В той же час, згідно «Аудиторського висновку про достовірність вартості витрат на поліпшення орендованого майна, здійснених Сумською обласною громадською організацією «Спортивний клуб «Алекс» загальна сума поліпшень орендованого майна складає 7 000,00 грн.

По-друге, 28.09.1995 між відділом комунального майна Сумської міської Ради народних депутатів та малим приватним підприємством «ГОНГ» договір № ФМ – 150 щодо оренди нежитлового приміщення площею 52,3 кв.м. по вул. Терезова, 3, в м. Суми. Загальний строк дії договору (враховуючи зміни до договору) до 27.02.2017, що становить 257 місяців.

Варто звернути увагу, що вартість даного приміщення станом на 01.02.1998 складає 26 022,00 грн. При цьому, розмір місячної орендної плати за березень 2016 року становить 7 255,48 грн. x Індекс інфляції за березень 2016 року + 20% ПДВ. За інформацією розробника проекту рішення розмір місячної орендної плати станом на 18.03.2016 – 9 950,58 грн. (з урахуванням ПДВ).

Листом від 26.06.2006 № 1684/01-08 управління комунального майна та приватизації Сумської міської ради надано дозвіл на виконання поліпшень орендованого майна. Будівельні роботи виконані у серпні 2006 року – лютому 2007 року.

Так, відповідно до «Заключення оценщика относительно идентификации улучшений орендованого имущества...» від 21.08.2015 сума витрат на поліпшення орендованого приміщення складає 26 022,00 грн. без врахування ПДВ. В той же час, згідно «Висновку незалежного аудитора» від 19.08.2015 загальна сума поліпшень орендованого майна складає 26 022,33 грн.

По-третє, 12.03.2013 між управлінням майна комунальної власності Сумської міської ради та Товариством з обмеженою відповідальністю «Сумитехнобудсервіс» було укладено договір оренди нерухомого комунального майна № УМКВ-0594 щодо оренди нежитлового приміщення загальною площею 71,0 кв.м., розміщене на I поверсі в будинку 4 по вул. К. Зеленко у м. Суми. Враховуючи зміни до договору, площа нежитлового приміщення складає 65,1 кв. м., загальний строк дії договору до 02.04.2016 – 36 місяців.

Слід звернути увагу, що вартість даного приміщення станом на 11.03.2013 – 92 498,00 грн. При цьому, розмір місячної орендної плати за березень 2013 року становить 563,58 грн. x Індекс інфляції за березень 2013 року + 20% ПДВ; за квітень 2014 року становить 390,03 грн. x Індекс інфляції за березень 2014 року + 20% ПДВ. За інформацією розробника проекту рішення розмір місячної орендної плати станом на 18.03.2016 – 4 175,17 грн. (з урахуванням ПДВ).

Листом від 26.09.2013 № 09.01-16/2352 управління майна комунальної власності Сумської міської ради надало згоду на поліпшення орендованого майна. Будівельні роботи виконані у вересні 2014 року.

Так, відповідно до «Висновку оцінювача щодо ідентифікації поліпшень орендованого майна» від 24.02.2015 та аудиторського висновку ТОВ «Аудиторська фірма «Богдана» від 12.01.2015 сума витрат на поліпшення орендованого приміщення складає 26 007,00 грн. без врахування ПДВ.

II. Варто звернути увагу, що у відповідності до пункту 1 частини першої статті 18² Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» у разі прийняття рішення про приватизацію орендованого державного майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) орендар одержує право на викуп такого майна, якщо орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна, яке неможливо

відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання для цілей оренди майна.

Наведена вище норма закону закріплює такий порядок, відповідно до якого орендар нежитлового приміщення одержує право на викуп орендованого майна тільки після прийняття повноважним органом рішення про приватизацію орендованого майна.

Таким чином, Сумська міська рада, виходячи виключно з економічних інтересів територіальної громади, має право на свій розсуд прийняти або не прийняти відповідне рішення про приватизацію майна.

При цьому необхідно враховувати, що у випадку пролонгації договорів оренди нежитлових приміщень, зазначених у проекті рішення, або надання їх в оренду іншим суб'єктам господарювання на той самий строк, місцевий бюджет може отримати суму значно більшу їх вартості (у випадку з приміщенням по вул. Харківська, 58А, – майже третина вартості).

Так, сукупний розмір орендної плати щодо оренди приміщення:

- по вул. Харківська, 58А, площею 10,3 кв.м. вартістю **18 540,00 грн.** складатиме **5 830,16 грн.** (58 міс. x 100,52 грн.);
- по провулку Терезова, 3, площею 52,3 кв.м. вартістю **12 478,00 грн.** складатиме **2 557 299,06 грн.** (257 міс. x 9 950,58 грн.);
- по вул. Катерини Зеленко, 4, площею 65,1 кв.м. вартістю **92 498,00 грн.** складатиме **150 306,12 грн.** (36 міс. x 4 175,17 грн.).

Отже, враховуючи вищевикладене, проект рішення не відповідає вимогам пункту 30 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» в частині визначення доцільності приватизації об'єктів права комунальної власності. Крім того, варто передбачати можливість виникнення у територіальної громади міста Суми, Сумської міської ради, її виконавчих органів, комунальних підприємств необхідності використання зазначених у проекті рішення приміщень.

Начальник управління

Бересток Б.П.

О.В. Чайченко