



Проект 327
Оприлюднено
25 03 2016р.

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VI СКЛИКАННЯ _____ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від _____ 2016 року № 53-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 18 березня 2016 року № _____), керуючись статтею 25 та пунктом 30 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

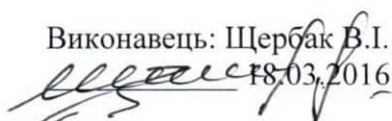
1. Унести зміни до рішення Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року № 856-МР «Про затвердження переліків об'єктів, які перебувають у комунальній власності і підлягають приватизації» (зі змінами), а саме: доповнити додаток 2 до рішення пунктом 91-94 згідно з додатком до даного рішення.

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

Міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Щербак В.І.


18.03.2016

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.

328

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

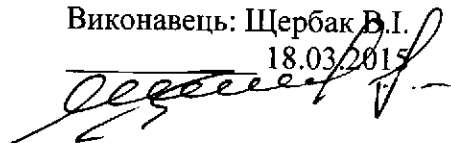
№ п/п	Адреса нежитлового приміщення у м. Суми	Площа, кв. м	Орендар
1	2	3	4
91.	вул. Менделєєва, 4	216,8	Товариство з обмеженою відповідальністю «ВЕГА-С»
92.	вул. Покровська, 13	66,7	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛОСК ПЛЮС»
93.	вул. Петропавлівська, 62/1	170,0	Товариство з обмеженою відповідальністю «ДАНОР МЕДІА»
94.	проспект Курський, 6/1	95,5	Товариство з обмеженою відповідальністю «СУМБУДТРАНС»

Міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Щербак В.І.

18.03.2015





329

Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

29.03.2016 № 21/07-1301/08

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 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. Менделєєва, 4, площею 216,8 кв.м., на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «ВЄГА-С»; нежитлове приміщення, розташоване за адресою: вул. Покровська, 13, площею 66,7 кв.м., на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «ЛОСК ПЛЮС»; нежитлове приміщення, розташоване за адресою: вул. Петропавлівська, 62/1, площею 170,0 кв.м., на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «ДАНОР МЕДІА»; нежитлове приміщення, розташоване за адресою: проспект Курський, 6/1, площею 95,5 кв.м., на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «СУМБУДТРАНС».

З даного приводу зазначаємо, що, по-перше, 02.09.2013 між управлінням майна комунальної власності Сумської міської ради та Товариством з обмеженою відповідальністю «ВЄГА-С» було укладено договір оренди нерухомого комунального майна № УМКВ – 0646 щодо оренди нерухомого майна загальною площею 209,2 кв.м., розміщене на I поверсі в будинку 4 по вул. Менделєєва у м. Суми. Строк дії договору до 02.09.2016 – 3 роки.

Слід звернути увагу, що вартість даного приміщення станом на 31.08.2013 – 265 484,00 грн. При цьому, розмір місячної орендної плати за вересень 2013 року становить 2 212,40 грн. x Індекс інфляції за вересень 2013 року + 20% ПДВ. За інформацією розробника проекту рішення розмір місячної орендної плати за лютий 2016 року становить 4 022,76 грн. + 20% ПДВ.

Листами від 10.09.2013 № 09.01-16/2718 та від 03.10.2014 № 23.01-18/3759 управління майна комунальної власності Сумської міської ради надало згоду на поліпшення орендованого майна. Будівельні роботи виконані у листопаді – грудні 2014 року.

Так, відповідно до незалежного звіту з надання впевненості (аудиторський висновок) від 01.04.2015 та висновку про ідентифікацію невід'ємних поліпшень

орендованого нерухомого майна від 27.04.2015 сума витрат на поліпшення орендованого приміщення складає 70 914,30 грн. без врахування ПДВ. 330

По-друге, 17.04.2015 між управлінням майна комунальної власності Сумської міської ради та Товариством з обмеженою відповідальністю «ЛОСК ПЛЮС» укладено договір оренди комунального майна № УМКВ – 0814 щодо оренди нежитлового приміщення площею 66,7 кв.м. по вул. Покровська, 13, в м. Суми. Строк дії договору до 20.03.2018р. – 2 роки 11 місяців.

Варто звернути увагу, що вартість даного приміщення станом на 30.03.2015 складає 201 010,00 грн. При цьому, розмір орендної плати за договором визначено у розмірі 95,7 грн. за 1 кв.м. або з урахуванням індексу інфляції 7 072,57 грн у місяць.

Листом від 15.05.2015 № 10.01-18/1714 управлінням майна комунальної власності Сумської міської ради надано дозвіл на виконання поліпшень орендованого майна. Будівельні роботи виконані у травні – липні 2015 року.

Акцентуємо, що згідно аудиторського висновку від 27.07.2015 та висновку оцінювача щодо ідентифікації невід'ємних поліпшень орендованого майна від 28.07.2015, вартість поліпшень орендованого майна, виконаних орендарем, склала 51 890,51 грн. без ПДВ.

По-третє, 30.08.2006 між управлінням комунального майна та приватизації Сумської міської ради та Товариством з обмеженою відповідальністю «Данкор Медіа» було укладено договір оренди нежитлового приміщення № УКМ-0324 щодо оренди нежитлового приміщення загальною площею 170,0 кв.м., розміщене в будинку 62/1 по вул. Петропавлівській у м. Суми. Строк дії договору до 30.07.2017 – 10 років 11 місяців.

Слід звернути увагу, що вартість даного приміщення станом на 28.07.2006 – 138 050,00 грн.; на 01.06.2012 – 333 200,00 грн.; на 26.06.2015 – 548 400,00 грн. При цьому, розмір місячної орендної плати за серпень 2006 року становить 1 170,38 грн. x Індекс інфляції за серпень 2006 року + 20% ПДВ; за червень 2012 року становить 2 782,22 грн. x Індекс інфляції за червень 2012 року + 20% ПДВ; за липень 2015 року становить 13 764,84 грн. x Індекс інфляції за липень 2015 року + 20% ПДВ.

Листом від 16.10.2006 № 2694/01-08 управління комунального майна та приватизації Сумської міської ради надало згоду на поліпшення орендованого майна. Поліпшення були виконані у період з 2006 по 2008 роки.

Зазначаємо, що відповідно до аудиторського висновку від 07.09.2015 витрати по невід'ємних поліпшеннях орендованого майна складає 138 952,45 грн. без врахування ПДВ.

В той же час, згідно висновку оцінювача щодо ідентифікації поліпшень орендованого майна від 28.09.2015 сума витрат на поліпшення орендованого приміщення складає 123 534,70 грн. без врахування ПДВ.

По-четверте, 01.11.2011 між комунальним підприємством «Сумижитло» Сумської міської ради, управлінням майна комунальної власності Сумської міської ради та Товариством з обмеженою відповідальністю «Сумбудтранс» було укладено договір оренди нежитлового приміщення щодо оренди нежитлового приміщення загальною площею 114,25 кв.м., розміщене в будинку 6/1 по проспекту Курському у м. Суми. Строк дії договору до 01.10.2014 – 2 роки 11 місяців. Угодою від 30.11.2012 зазначений договір було достроково розірвано.

01.03.2013 між управлінням майна комунальної власності Сумської міської ради та Товариством з обмеженою відповідальністю «Сумбудтранс» було укладено договір оренди нерухомого комунального майна № УМКВ – 0596 щодо оренди

нерухомого майна загальною площею 95,5 кв.м., розміщене в будинку 6/1 по проспекту Курському у м. Суми. Строк дії договору до 01.02.2018 – 4 роки/11 місяців.

Повідомляємо, що вартість даного приміщення станом на 28.02.2013 – 231 600,00 грн. (курс НБУ на дату оцінки – 7,993 грн./USD); на 30.11.2015 – 260 800,00 грн. (курс НБУ на дату оцінки – 23,885 грн./USD). При цьому, розмір місячної орендної плати за березень 2013 року становить 965,00 грн. x Індекс інфляції за березень 2013 року + 20% ПДВ; за березень 2016 року становить 5 520,81 грн. x Індекс інфляції за лютий 2016 року x Індекс інфляції за березень 2016 року + 20% ПДВ.

Листом від 16.12.2011 № 09-3495/01-10 управління майна комунальної власності Сумської міської ради надало згоду на поліпшення орендованого майна. Будівельні роботи виконані у січні – травні 2012 року.

Так, відповідно до висновку про вартість невід'ємних поліпшень нерухомого майна станом на 10.03.2016 невід'ємних поліпшень складає 148 916,01 грн. без врахування ПДВ.

Однак, згідно висновку (звіту) незалежної аудиторської фірми за результатами аудиту джерел фінансування невід'ємних поліпшень орендованого майна від 04.03.2016 загальна вартість проведених поліпшень складає 178 699,20 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. Менделєєва, 4, – половина вартості).

Так, сукупний розмір орендної плати щодо оренди приміщення:

- по вул. Покровська, 13, площею 66,7 кв.м. вартістю **201 010,00** грн. складатиме **247 539,95** грн. (35 міс. x 7 072,57 грн.);
- по вул. Менделєєва, 4, площею 216,8 кв.м. вартістю **265 484,00** грн. складатиме **144 819,36** грн. (36 міс. x 4 022,76 грн.);
- по вул. Петропавлівська, 62/1, площею 170,0 кв.м. вартістю **548 400,00** грн. складатиме **1 803 194,04** грн. (131 міс. x 13 764,84 грн.);
- по проспекту Курському, 6/1, площею 95,5 кв.м. вартістю **260 800,00** грн. складатиме **325 727,79** грн. (59 міс. x 5 520,81 грн.).

Окремо слід зазначити, що згідно частини першої статті 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької діяльності.

Зазначаємо, що в період виконання капітального ремонту ТОВ «ЛЮСК ПЛЮС» не використовувало приміщення для підприємницької діяльності, а безпосередньо після виконання капітального ремонту зверталося з заявою про намір приватизувати нежитлове приміщення шляхом викупу. З цього можна дійти висновку, що вказаний суб'єкт господарювання, всупереч наведеній нормі закону, не мав за необхідним використовувати приміщення для здійснення підприємницької діяльності протягом строку дії договору оренди.

Додатково повідомляємо, що відповідно до договору оренди нерухомого комунального майна від 02.09.2013 № УМКВ – 0646 об'єктом оренди є нерухоме майно загальною площею 209,2 кв.м., розміщене на I поверсі в будинку 4 по вул. Менделєєва у м. Суми. Натомість, проектом рішення передбачена площа в 216,8 кв.м. Таким чином, виникає питання з приводу індивідуалізації майна.

Також слід звернути увагу на практично однакову вартість нерухомого майна загальною площею 95,5 кв.м., розміщеного в будинку 6/1 по проспекту Курському у м. Суми, на початку 2013 року та в кінці 2015 року при значній різниці курсу валют НБУ на дату оцінки вартості (майже в 3 рази).

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 Сумської міської ради, її виконавчих органів необхідності використання зазначених у проекті рішення приміщень.

Начальник управління

Бересток



О.В. Чайченко