



Проект 679  
Оприлюднено  
«21» 11 2019 р.  
п. 2

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА  
VII СКЛИКАННЯ \_\_\_\_\_ СЕСІЯ  
**РІШЕННЯ**

від \_\_\_\_\_ 2019 року № 29 -МР  
м. Суми

*Юрид. висн. – 681-682 стор*

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» (із змінами) щодо нежитлового приміщення по вул. Горького, 25 у м. Суми

Відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» (із змінами) та враховуючи рекомендації постійної комісії 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 (протокол від 26.11.2019 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» (із змінами), а саме: доповнити додаток 2 до рішення пунктом 139 згідно з додатком до даного рішення.

2. Організацію виконання цього рішення покласти на першого заступника міського голови Войтенка В.В.

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.

26.11.2019

*[Підпис]*  
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 департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради  
Доповідач: Клименко Ю.М.

*[Підпис]*

Додаток

680

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»  
(із змінами) щодо нежитлового  
приміщення по вул. Горького, 25  
у м. Суми»  
від \_\_\_\_\_ 2019 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
139	вул. Горького, 25	419,6	Фізична особа-підприємець Король Олександр Віталійович

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.

26.11.2019





681

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

майдан Незалежності, 2, м. Суми, 40030, тел.(факс) +38(0542) 700-629,  
E-mail: pravo@smr.gov.ua

27.11.2019 № 101/07-13.01/01

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) щодо нежитлового приміщення по вул. Горького, 25 у м. Суми» (далі – проект)

Розглянувши вказаний проект, яким пропонується до Переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 26.10.2011 № 856-МР (зі змінами), включити нежитлове приміщення по вул. Горького, 25 у м. Суми площею 419,6 кв.м., що перебуває в оренді ФОП Король О.В. (строк оренди – з 20.06.2018 по 19.05.2021, розмір здійснених орендарем невід'ємних поліпшень – 35,3 % ринкової вартості майна), проаналізувавши відповідні нормативні акти, повідомляємо таке.

Порядок приватизації комунального майна визначений ч. 1 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» (далі - Закон), відповідно до якого міська рада спочатку приймає рішення про затвердження переліку об'єктів, що підлягають приватизації, а після цього та опублікування даного переліку, окремо приймається рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності. Вказана законодавча норма успішно реалізується в інших містах (наприклад, рішення Дніпровської міської ради від 19.12.2018 № 28/39 «Про приватизацію комунального нерухомого майна у 2019 році», Харківської міської ради від 19.12.2018 № 1382/18 «Про затвердження Положення про приватизацію об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Харкова» та «Про приватизацію об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Харкова», Чернігівської міської ради від 20.12.2018 № 37/VII-6 «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Чернігова, що підлягають приватизації у 2019 році»). Окрім того, перелік об'єктів, які підлягають приватизації, формується на кожний бюджетний рік окремо, що викликано законодавчими вимогами до прогнозування та виконання бюджету.

Включення нових об'єктів до цього переліку здійснюється шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності (ч. 4 ст. 11 Закону).

Також на виконання приписів ч. 2 ст. 2, ч.ч. 1, 2 ст. 21 Закону стосовно оприлюднення переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та інформації про об'єкти, щодо яких прийнято рішення про приватизацію, зазначаємо про необхідність оприлюднення на офіційному веб-сайті міської ради інформації про включення нового об'єкта до переліку об'єктів, які підлягають приватизації, та відображення даного заходу у проекті.

Акцентуємо, що відповідно до ст. 18 Закону приватизація об'єктів комунальної власності, переданих в оренду, здійснюється шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу, якщо виконується кожна з визначених цією нормою Закону умов. Орендар, який виконав вказані умови, має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу. Разом з цим, зазначене не позбавляє права міську раду прийняти рішення про приватизацію шляхом продажу на аукціоні. У разі якщо міською радою прийнято рішення про приватизацію на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується покупцем.

Отже, Сумська міська рада, виходячи виключно з економічних інтересів територіальної громади, відповідно до вимог п. 30 ч. 1 ст. 26, ч.ч. 6-7 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» має право на свій розсуд прийняти рішення про приватизацію

майна шляхом викупу або продажу на аукціоні чи взагалі не приймати такого рішення і здавати таке майно в оренду.

Окремо слід зазначити, що визначення доцільності приватизації передбачає наведення обґрунтувань щодо економічної та/чи соціальної ефективності наслідків відчуження об'єкту. Так, розробник проекту рішення мав би надати порівняльний аналіз вигод від приватизації майна шляхом викупу та шляхом продажу на аукціоні з вигодами, які територіальна громада потенційно може отримати від пролонгації або укладення нових договорів оренди. Ч. 7 ст. 28 Регламенту роботи Сумської міської ради VII скликання, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 26.11.2015 №1-МР (зі змінами), визначено, що відповідні виконавчі органи ради повинні готувати аргументовану інформацію відносно змісту проекту рішення та можливих наслідків його прийняття, якщо така інформація має значення при розгляді проекту рішення на пленарному засіданні міської ради.

Серед переваг оренди нежитлового приміщення треба враховувати передбачені договором оренди обов'язки орендаря щодо страхування приміщення, його утримання, проведення капітального ремонту, оформлення договору про закріплення та утримання території в належному санітарно-технічному стані тощо. При цьому в договорі встановлені строки виконання більшості з цих обов'язків та передбачено право орендодавця в будь-який час перевіряти виконання орендарем умов договору. Отже, вигоди оренди комунального майна виражаються не лише в грошовому еквіваленті наповнення місцевого бюджету за рахунок орендної плати, а й в належному утриманні цього майна та прилеглої до нього території за рахунок коштів орендаря та дієвих механізмів контролю з боку міської ради за виконанням орендарем умов договору оренди (що необхідно враховувати в аспекті доцільності відчуження зазначеного в проекті приміщення).

Окрім того, серед наданих розробником проекту документів відсутня повна інформація щодо виконання орендарем цих та інших умов договору. У свою чергу належне виконання орендарем умов договору оренди, відсутність заборгованості з орендної плати є однією з обов'язкових умов для можливості приватизації комунального майна шляхом викупу (абз. 6 ч. 2 ст. 18 Закону).

Отже, проект не відповідає вищевикладеним вимогам нормативних актів.

Начальник управління



О.В. Чайченко