



Проект 508  
Оприлюднено  
«24» Од 2020р.  
п. 5

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

від \_\_\_\_\_ 2020 року № 81-МР  
м. Суми

*Юрид. висл. - 510511 9/0р*

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. Петропавлівській, 53 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 18.02.2020 року № 89), 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 143 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.

18.02.2020

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.

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»  
(із змінами) щодо нежитлового  
приміщення по вул. Петропавлівській, 53  
у м. Суми»  
від \_\_\_\_\_ 2020 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
143	вул. Петропавлівська, 53	59,4	Товариство з обмеженою відповідальністю «ФАРТ АДВАНС»

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.  
18.02.2020





510

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

26.02.2020 № 41/07-13.01/01

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. Петропавлівська, 53 у м. Суми» (далі – проект)

Розглянувши 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. Петропавлівська, 53 у м. Суми площею 59,4 кв.м., що перебуває в оренді ТОВ «ФАРТ АДВАНС» (строк оренди – з 20.11.2015 по 20.11.2025), 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 18.12.2019 № 29/52 «Про приватизацію комунального нерухомого майна у 2020 році» (зі змінами), Харківської міської ради від 19.12.2018 № 1382/18 «Про затвердження Положення про приватизацію об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Харкова», «Про затвердження переліку об'єктів, що підлягають приватизації» і «Про приватизацію об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Харкова», Чернігівської міської ради від 24.12.2019 № 49/VII-7 «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Чернігова, що підлягають приватизації у 2020 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 вебсайті міської ради інформації про включення нового об'єкта до переліку об'єктів, які підлягають приватизації, та відображення даного заходу в 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.

Визначення доцільності приватизації передбачає наведення обґрунтувань щодо економічної та/чи соціальної ефективності наслідків відчуження об'єкту. Так, розробник проекту 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 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 механізмах контролю з боку міської ради за виконанням орендарем умов договору оренди (що необхідно враховувати в аспекті доцільності відчуження зазначеного в проекті приміщення).

Серед наданих розробником проекту документів відсутня повна інформація щодо виконання орендарем цих та інших умов договору. Належне ж виконання орендарем умов договору оренди, відсутність заборгованості з орендної плати є однією з умов для можливості приватизації комунального майна шляхом викупу (абз. 6 ч. 2 ст. 18 Закону).

Окремо акцентуємо, що для викупу орендованого майна повинна реалізовуватися обов'язкова умова про виконання невід'ємних поліпшень у межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди (абз. 4 ч. 2 ст. 18 Закону). Згідно з п. 2.2 договору оренди УМКВ-0880 нерухомого майна від 20.11.2015 вартість об'єкта оренди визначена станом на 31.10.2015. А невід'ємні поліпшення виконані в листопаді 2018 (договір підряду № 19-11/18/1БР укладено орендарем 19.11.2018, оплата виконаної роботи підтверджується платіжним дорученням від 21.11.2018 № 77), тобто з простроченням встановленого Законом трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору.

Таким чином, можна констатувати невиконання всіх передбачених законодавством умов, необхідних для приватизації об'єкта комунальної власності шляхом викупу.

Окрім того, зазначений у проекті об'єкт розташований в центральній історичній частині міста і Сумська міська рада своїм рішенням від 05.10.2016 № 1223-МР «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Суми, які не підлягають приватизації» (зі змінами) визначила його таким, що не підлягає приватизації (п.11 додатку 5 до рішення).

Отже, проект не відповідає вищевикладеним вимогам чинних нормативних актів.

Начальник управління

О.В. Чайченко