



Проект
Оприлюднено
«21» 08 20 р.
п.8

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VII СКЛИКАННЯ _____ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від _____ 2020 року № 229-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» (із змінами)
щодо нежитлового приміщення по
вул. Петропавлівській, 70 у м. Суми

Зорядуваний висновок - 1072-
1074 ст/р.

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 28.07.2020 року № 93), 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 156 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.
28.07.2020

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.

1071
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, 70 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
156	вул. Петропавлівська, 70	136,8	Товариство з обмеженою відповідальністю «Торговий дім Петро і Павел»

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.

28.07.2020



1072



Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

08.08.2020 № 87 /07-13.01/01

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проєкту 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. Петропавлівській, 70 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проєкт рішення Сумської міської ради, яким пропонується включити до Переліку об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Суми, які підлягають приватизації, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 26.10.2011 № 856-МР (зі змінами), нежитлове приміщення, розташоване за адресою: вул. Петропавлівська, 70 у м. Суми, площею 136,8 кв.м., що перебуває в оренді ТОВ «Торговий дім Петро і Павел» з 05.08.1994 (строк оренди – 13.05.2021), проаналізувавши відповідні нормативні акти, повідомляємо таке.

Порядок приватизації комунального майна визначений ч. 1 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» (надалі – Закон), відповідно до якого міська рада має приймати два рішення: про затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації, та окремо, після прийняття цього рішення та опублікування відповідного переліку об'єктів, – рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності. Як приклад, наводимо практику інших міст якими в повній мірі реалізується дана норма законодавства, а саме рішення Вінницької міської ради від 29.03.2019 № 1705 «Про затвердження переліків об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації в 2019 році», Дніпровської міської ради від 19.12.2018 № 28/39 «Про приватизацію комунального нерухомого майна у 2019 році», Харківської міської ради від 19.12.2018 «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, даними рішеннями перелік об'єктів, які підлягають приватизації, формується на кожний бюджетний рік окремо, оскільки для виконання завдань визначених бюджетом строк дії приватизації обмежується періодом дії відповідної Програми.

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 Закону щодо обов'язкового 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 Сумської міської ради інформації щодо включення нового

об'єкту до переліку об'єктів комунальної власності, які підлягають приватизації, та відображення даного заходу у відповідному рішенні міської ради (ч. 2 ст. 2, ч.ч. 1, 2 ст. 21 Закону).

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.

Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» (п. 30 ч. 1 ст. 26 та ч.ч. 6-7 ст. 60) встановлено, що визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів права комунальної власності є виключною компетенцією міських рад. Майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню.

Отже, Сумська міська рада, виходячи виключно з економічних інтересів територіальної громади, 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/або соціальної ефективності наслідків відчуження об'єкту комунальної власності. 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 поточного та 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 здійснювати перевірку виконання орендарем умов договору. Отже, вигоди оренди комунального майна виражаються не лише в грошовому еквіваленті наповнення міського 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 відповідних виконавчих органів міської ради за виконанням орендарем умов договору оренди (що необхідно враховувати в аспекті доцільності відчуження зазначеного в проекті рішення нежитлового приміщення).

Також звертаємо увагу, що для викупу орендованого майна повинна виконуватися обов'язкова умова – здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у т.ч. невід'ємний характер поліпшень, підтверджується висновком будівельної експертизи,

1074

а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності (абз. 5 ч. 2 ст. 18 Закону). Тобто суб'єкт оціночної діяльності повинен визначити вартість лише тих невід'ємних поліпшень, які встановлені висновком будівельної експертизи. Однак, як вбачається з наданих розробником проєкту рішення документів, в дослідженні суб'єкта оціночної діяльності (висновок незалежної аудиторської фірми від 16.06.2020) не враховано експертний висновок будівельно-технічного дослідження, що є порушенням Закону. Отже, і передбачена абз. 5 ч. 2 ст. 18 Закону умова приватизації не дотримана.

Окрім того, серед наданих розробником проєкту рішення 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, і передбачена абз. 6 ч. 2 ст. 18 Закону умова приватизації не дотримана.

Ураховуючи вищевикладене, проєкт рішення не відповідає вищевикладеним вимогам чинних нормативних актів.

Начальник управління



О.В. Чайченко