926

До питання № 30

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

15.03.2021 № 30/07.01-13.01/08

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проєкту рішення Сумської міської ради «Про затвердження переліку об'єктів що підлягають приватизації шляхом викупу»

Розглянувши вказаний проєкт рішення Сумської міської ради, яким пропонується затвердити перелік об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу згідно додатку до рішення, яким визначено шість адрес нежитлових приміщень у м. Суми, а саме:

- вул. Горького, 2 (площа 17 кв. м), орендар за результатами аукціону ФОП Баранова О.М. з **06.01.2021** (договір оренди № ДЗРП-0354), строк оренди – до 05.01.2022;
- вул. Герасима Кондратьєва, 140 (площа 193,5 кв. м), орендар за результатами аукціону ФОП Баранова О.М. з **17.12.2020** (договір оренди № ДЗРП-0354), строк оренди – до 16.12.2025;
- вул. Воскресенська, 4 (площа 43,1 кв. м), орендар ФОП Висєканцева К.Р. з 27.06.2018 (договір оренди № ДЗРП-0158), строк оренди – до 26.06.2021;
- вул. Богуна, 16 (площа 51,02 кв.м), орендар ФОП Логвиненко В.О. з 02.09.2013 (договір оренди № УМКВ-0648), строк оренди – до 01.06.2022;
- вул. Лучанська, 45 (площа 28,0 кв.м), орендар ГО «Товариство інвалідів «Олеся» з 15.02.2019 (договір оренди № ДЗРП-0234), строк оренди – до 14.02.2022;
- вул. Петропавлівська, 53 (169,6 кв.м), орендар ГО «Сумський центр досліджень регіональної політики» з 08.08.2012 (договір оренди № УМКВ-0509), строк оренди – до 15.09.2027, проаналізувавши відповідні нормативні акти, повідомляємо наступне.

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:

1) рішення Київської міської ради від 23.03.2020 № 59/780 «Про затвердження переліку об'єктів, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації». У свою чергу, рішенням Київської міської ради від 20.12.2018 № 545/6596 «Про питання приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, що належить до об'єктів малої приватизації» уповноважено Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради, як орган приватизації територіальної громади міста Києва,

здійснювати організацію та проведення приватизації майна, включеного до переліків об'єктів малої приватизації комунальної власності територіальної громади міста Києва, що підлягають приватизації, прийняття рішення про приватизацію щодо кожного об'єкта, утворення аукціонної комісії, у тому числі, прийняття рішення про затвердження умов продажу кожного об'єкта приватизації, розроблених аукціонною комісією на виконання рішень Київської міської ради від 20.12.2018 № 545/6596 та від 14.05.2019 № 532/7188. Тож, наступне рішення про приватизацію об'єкта малої приватизації, а саме: нежитлове приміщення (літ. Б) загальною площею 89,0 кв.м, розташовані за адресою: м. Київ, вул. Софіївська, прийнято наказом Департаменту комунальної власності міста Києва Виконавчого органу Київської міської ради від 30.11.2020 № 87/1-ПР;

2) рішення Житомирської міської ради від 03.04.2020 № 1804 «Про перелік об'єктів нерухомого майна Житомирської міської об'єднаної територіальної громади, що підлягають та не підлягають приватизації у 2020 році» та наступне рішення від 09.10.2020 № 2058 «Про приватизацію приміщення аптеки за адресою: м. Житомир, вул. Небесної Сотні, 52 шляхом викупу».

Звертаємо увагу, що 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 вебсайті 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 проєкту 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. 29 Регламенту роботи Сумської міської ради VIII скликання, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 04.12.2020 №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 повинні виконуватися обов'язкові умови передбачені ст. 18 Закону:

1) орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди (невід'ємні поліпшення), в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна;

2) орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу;

3) невід'ємні поліпшення виконані в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди;

4) здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності. Тобто суб'єкт оціночної діяльності повинен визначити вартість лише тих невід'ємних поліпшень, які встановлені висновком будівельної експертизи;

5) орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;

6) договір оренди є чинним на момент приватизації.

Акцентуємо, що не зважаючи на пп. 4.1.1 п. 4.1 Положення про правове управління Сумської міської ради, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 29.11.2017 № 2790-МР «Про Положення про правове управління Сумської міської ради» (зі змінами) розробником проєкту рішення на вимогу правового управління Сумської міської ради (далі – Управління) не було надано інформацію та документи необхідні для здійснення покладених на Управління повноважень з метою забезпечення дотримання вимог передбачених законодавством, що свідчить про небажання Департаменту забезпечення

ресурсних платежів Сумської міської ради надати інформацію про майно, що приватизується. **У зв'язку з чим, не відомо чи було дотримано орендарями всі обов'язкові умови приватизації передбачені ст. 18 Закону.**

Слід зазначити, що лише стосовно 2 об'єктів комунального майна (вул. Горького, 2 (площа 17 кв. м та вул. Герасима Кондратьєва, 140 (площа 193,5 кв. м) право оренди було виборено на аукціоні.

Окрім того, звертаємо увагу, що відповідно до затвердженої науково-проєктної документації «Історико-архітектурний опорний план, межі і режим використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Суми» (зі змінами), розробленої Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень, два об'єкти приватизації (по вул. Воскресенська та вул. Петропавлівська) розташовані в межах Центрального історичного ареалу м. Суми, комплексної охоронної зони (наказ Міністерства культури України від 22.11.2012 № 1364, рішення Сумської міської ради від 19.12.2012 № 1943-МР). У зв'язку з цим, рішенням Сумської міської ради від 05.10.2016 № 1223 «Про затвердження передвіків об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Суми, які не підлягають приватизації» (зі змінами) затверджено **перелік об'єктів (вулиць), які розташовані в центральній історичній частині міста і які не підлягають приватизації**, у відповідності до якого вул. Воскресенську та вул. Петропавлівську (від вул. Покровська до вул. Перекопська) віднесено до даного переліку вулиць (п.п. 4, 11 додатку 5 вищевказаного рішення). Оскільки, п. 4 Прикінцевих положень Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про охорону культурної спадщини» об'єкти, включені до списків (переліків) пам'яток історії та культури республіканського чи місцевого значення відповідно до Закону України РСР «Про охорону і використання пам'яток історії та культури», до вирішення питання про їх включення до Реєстру нерухомих пам'яток України вважаються пам'ятками відповідно національного чи місцевого значення.

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

Начальник управління **О.В. Чайченко**