



до рішення № 44

916

Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

13.11.2023 № 44/07.01-13.01/02

Сумській міській раді

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проєкту рішення Сумської міської ради «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 24 березня 2021 року № 805-МР «Про затвердження переліку об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу» щодо нежитлового приміщення по вул. Збройних Сил України, 21 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проєкт рішення Сумської міської ради, яким пропонується доповнити перелік об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу пунктом 37 щодо нежитлового приміщення у м. Суми, по вул. Збройних Сил України, 21 (площа 32,5 кв.м), орендар ТОВ «ВИРОБНИЧО КОМЕРЦІЙНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ЕКСПЕРТ ЦЕНТР», проаналізувавши відповідні нормативні акти, повідомляємо наступне.

Порядок приватизації комунального майна визначений Законом 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 на офіційному сайті та в електронній торговій системі – рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності та опублікування інформації про прийняття даного рішення. Як приклад, дотримання вимог законодавства із зазначеного питання впроваджені органами місцевого самоврядування інших територіальних громадах держави, як то Київською міською радою, Житомирською міською радою та іншими.

Звертаємо увагу, що даним рішенням 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. Крім того, **необхідність у дотриманні** вказаної норми полягає ще й в тому, що таким чином відбувається планування та формування місцевого бюджету на відповідний бюджетний рік в цілому, як наслідок, **грунтовне** планування призводить до збалансованості та забезпечення виконання місцевого бюджету та відповідних Програм.

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).

914

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 (орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна; орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу; 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; 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; орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати; договір оренди є чинним на момент приватизації). Орендар, який виконав вказані умови, має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу, однак у такому разі це не визначає для органу місцевого самоврядування безумовного обов'язку прийняття саме такого рішення. Зазначене не позбавляє права міської ради прийняти рішення про приватизацію об'єкта шляхом продажу на аукціоні. У разі якщо міською радою прийнято рішення про приватизацію об'єкта 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. 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. Частиною 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 проєкті рішення нежитлового приміщення).

Акцентуємо увагу, що нерухоме майно комунальної власності – нежитлове приміщення площею 32,5 кв.м по вул. Збройних Сил України, 21 у м. Суми, яке готується до приватизації шляхом викупу, знаходиться в оренді з 10.08.2023 року по 09.08.2028 року за результатами проведеного аукціону на право оренди майна. Місячна орендна плата за майно визначена в розмірі 20 000,00 грн. Згідно наказу Управління комунального майна Сумської міської ради від 14.09.2023 №312 орендар отримав згоду на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нежитлового приміщення через трохи більше ніж місяць з дня укладення договору оренди.

Однією з умов, при яких у орендаря виникає право на приватизацію нерухомого майна шляхом викупу, є належне виконання орендарем умов договору оренди, однак, говорити про те, що орендарем належним чином виконується ця умова є передчасним, оскільки, від початку перебігу строку оренди до прийняття рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу, пройшов мінімально короткий строк.

Нерухоме майно, яке готується на приватизацію, знаходиться в економічно привабливій частині міста, а тому відсутня доцільність його продажу, оскільки цей актив економічно вигідний для територіальної громади, беручи до уваги розмір орендної плати, та його комерційну привабливість, враховуючи те, що під час проведення аукціону участь в ньому **взяло 7 учасників**. Отже, приймаючи це рішення міська рада, розпорядившись таким чином майном, діє всупереч суспільним інтересам громади, поставивши в нерівні умови орендаря, який лише декілька місяців орендує комунальне майно і хоча й здійснив його невід'ємні поліпшення, однак вартість цих поліпшень є невеликою у порівнянні з розміром місячної орендної плати, та інших потенційних покупців комунального майна, фактично протиправно позбавивши останніх права на участь в аукціоні. Як підсумок, вважаємо, що економічно вигідніше для громади буде залишити нежитлове приміщення в комунальній власності та здавати в оренду або здійснити приватизацію об'єкта, переданого в оренду, шляхом продажу на аукціоні.

Таким чином, враховуючи те, що Управлінням комунального майна Сумської міської ради не здійснений аналіз економічної та/або соціальної ефективності наслідків відчуження об'єкта комунальної власності, а отже не в повній мірі враховані інтереси громади, вважаємо що він суперечить чинному законодавству, тим паче що законодавець **надав право** органам місцевого самоврядування обирати шляхи приватизації виходячи із принципів економічної доцільності, а не безумовне обрання того способу приватизації, який економічно вигідний орендарю.

Начальник управління

БОЙКО Ольга



Олег ЧАЙЧЕНКО