



Проект 112  
Оприлюднено  
«07» 07 2024 р.  
п. 2

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

від \_\_\_\_\_ 2024 року № 20 -МР  
м. Суми

*Інформ. ЗКМ - 114-115 стор.*  
*Інформ. прав. упр. - 116 стор*  
*Юрид. висн. - 117-119 стор*

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. Соборній, 19 у м. Суми

Відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» 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 14 травня 2024 року № 46), керуючись 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 24 березня 2021 року № 805-МР «Про затвердження переліку об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу», а саме: доповнити додаток до рішення пунктом 40 згідно з додатком до даного рішення.

2. Організацію виконання цього рішення покласти на Управління комунального майна Сумської міської ради, а координацію виконання - на заступника міського голови згідно з розподілом обов'язків.

Секретар Сумської міської ради

Артем КОБЗАР

Виконавець: Дмитренко Сергій

\_\_\_\_\_ 12.06.2024

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 Управлінням комунального майна Сумської міської ради  
Доповідач: Дмитренко Сергій

113

Додаток  
до 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. Соборній, 19  
у м. Суми»  
від \_\_\_\_\_ 2024 року № \_\_\_\_-МР

Перелік об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу

№ з/п	Адреса нежитлового приміщення у м. Суми	Площа, кв. м	Орендар
1	2	3	4
40.	вул. Соборна, 19	61,4	Товариство з обмеженою відповідальністю «Системний інтегральний сервіс»

Секретар Сумської міської ради

Артем КОБЗАР

Виконавець Дмитренко Сергій

  
\_\_\_\_\_ 16.06.2024

114



Сумська міська рада  
**УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА**

вул. Воскресенська, 8А, м. Суми, 40000, тел. (0542) 780-101, e-mail: [ukm@smr.gov.ua](mailto:ukm@smr.gov.ua), код ЄДРПОУ 45068823

18.06.2024 № 423/10.01-11 На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Інформація**

**до проєкту рішення «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. Соборній, 19 у м. Суми»**

ТОВ «Системний інтегральний сервіс» (далі – орендар) орендує нежитлове приміщення по вул. Соборній, 19 у м. Суми з вересня 2009 року під розміщення офісу. Первісна площа орендованого приміщення складала 58,8 кв.м. Після реконструкції приміщення його площа склала 61,4 кв.м.

На даний час місячна орендна плата за зазначене вище нежитлове приміщення становить 31 097,59 грн.

На момент передачі в оренду нежитлове приміщення перебувало в задовільному стані, а саме: віконні рами та дверні коробки розсохлись; покриття підлоги стерте в місцях ходіння; внутрішнє оздоблення стін пошкоджене; несправності трубопроводів, порушення ізоляції проводів і т.д.

У вересні 2009 року орендар звернувся до Управління майна комунальної власності Сумської міської ради з заявою про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, яку було надано листом № 3154/01-10 від 07.10.2009.

Слід зазначити, що виконавчим комітетом Сумської міської ради було прийнято рішення від 02.02.2010 № 81 «Про надання дозволу на перепланування та переобладнання об'єктів та розробку стадії робочого проєкту», згідно з яким у список відповідних об'єктів увійшло нежитлове приміщення по вул. Соборній, 19 у м. Суми площею 58,8 кв.м.

Орендарем здійснено наступні поліпшення: монтаж системи опалення; демонтаж та монтаж нової системи водопроводу та каналізації, установка системи електроосвітлення; установка металопластикових віконних блоків та дверних блоків; обшивка гіпсокартонними листами та фарбування стін; улаштування покриття підлоги з керамічних плиток; обладнання підвісної стелі «Armstrong» і т.д.

Здійснення і склад невід'ємних поліпшень підтверджені будівельною експертизою від 18.05.2020, виконаною судовим експертом Андрєєвим Л.Г. Вартість поліпшень, підтверджених будівельною експертизою, визначена суб'єктом оціночної діяльності Міняйло О.І. 19.05.2020 в сумі 62 882,98 грн.



(37,3 % від ринкової вартості приміщення станом на 31.08.2009, яка складає 168 600,00 грн).

Договір оренди нерухомого комунального майна № УМКВ-0275 від 18.09.2009 є діючим. Орендар виконує умови договору оренди, заборгованість з орендної плати станом на 01.06.2024 відсутня.

Відповідно до частини другої статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» Орендар має право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки.

Слід зазначити, що відповідно до пункту 1.7. рішення Сумської міської ради від 26 липня 2023 року № 3812-МР «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності Сумської міської територіальної громади, які не підлягають приватизації» (зі змінами) приватизації не підлягають Об'єкти, розташовані в центральній історичній частині міста. Вулицю Соборну було включено до даного переліку (пункт 3 додатку 5 до вищевказаного рішення).

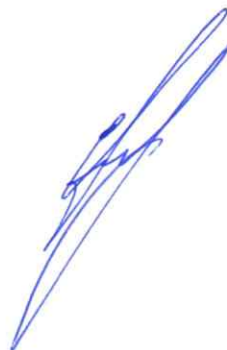
На підставі наказу Сумської міської військової адміністрації від 11.06.2024 № 236 «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 липня 2023 року № 3812-МР «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності Сумської міської територіальної громади, які не підлягають приватизації» щодо будівлі по вул. Соборній, 19 у м. Суми» вул. Соборну виключено з вказаного вище переліку.

Враховуючи вищевикладене та 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 14 травня 2024 року № 46) Управлінням комунального майна Сумської міської ради підготовлено проєкт рішення «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. Соборній, 19 у м. Суми».

Додаток на 3 арк.

**Начальник управління**

Кононенко Олена 780-104



**Сергій ДМИТРЕНКО**



Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

17.06.2024 №18/07.01-13.01/04

**Секретарю Сумської міської ради  
Артему КОБЗАРЮ**

**ІНФОРМАЦІЯ**

до проекту 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. Соборній, 19 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проект рішення та проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти, які регламентують порушене питання повідомляємо наступне.

До проекту рішення додано інформацію Управління комунального майна СМР від 12.06.2024 № 423/10.01-11, у якій зазначено, що з вересня 2009 року нежитлове приміщення по вул. Соборна, 19 у м. Суми перебуває в оренді у ТОВ «Системний інтегральний сервіс».

26.07.2023 Сумською міською радою прийнято рішення №3812-МР «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності Сумської міської територіальної громади, які не підлягають приватизації», пунктом 1.7 якого визначено, що приватизації не підлягають об'єкти, розташовані в центральній історичній частині міста. Вулицю Соборну було включено до даного переліку.

В подальшому, наказом Сумської міської військової адміністрації від 11.06.2024 №236 «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 липня 2023 року №3812-МР «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності Сумської міської територіальної громади, які не підлягають приватизації» щодо будівлі по вул.Соборна, 19 у м. Суми», нежитлове приміщення по вул. Соборній, 19 у м. Суми виключено з вищезазначеного переліку.

Зауважуємо, що до проекту вищевказаного наказу Сумської міської військової адміністрації, який в подальшому зареєстровано 11.06.2024 за № 236, правовим управлінням складено юридичний висновок від 03.06.2024 № 689/07.01-15.15, який не був врахований при підписанні цього наказу.

Таким чином, просимо врахувати вищевикладене, при розгляді даного проекту рішення.

Додаток: копія юридичного висновку від 03.06.2024 №689/07.01-15.15 на 2 арк.

**В.о. начальника правового управління**

**Алла КОРНІЄНКО**



Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

03.06.2024 №689/07.01-15.15

**Начальнику Сумської міської  
військової адміністрації  
Олексію ДРОЗДЕНКУ**

**ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК**

до проекту наказу Сумської міської військової адміністрації  
«Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 липня 2023 року  
№ 3812-МР «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності Сумської  
міської територіальної громади, які не підлягають приватизації» щодо будівлі по вул.  
Соборній, 19 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проект наказу та проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти, які регламентують порушене питання повідомляємо наступне.

До об'єктів державної і комунальної власності, що підлягають приватизації, належать усі об'єкти права державної і комунальної власності, крім тих, приватизація яких прямо заборонена Законом та іншими законами України ( ч.1 ст. 4 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна») (далі – Закон).

Згідно із підпунктом 1.7. пункту 1 рішення Сумської міської ради від 26 липня 2023 року №3812-МР «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності Сумської міської територіальної громади, які не підлягають приватизації» (зі змінами) (далі – Перелік), приватизації не підлягають Об'єкти, розташовані в центральній історичній частині міста, вулицю Соборну включено до даного переліку (пункт 3 додатку 5 до зазначеного рішення), що також відображено у листі Управління комунального майна Сумської міської ради від 09.05.2024 № 334/10.01-11 копія листа додається).

Закон України «Про охорону культурної спадщини» визначає, що охорона об'єктів культурної спадщини є одним із пріоритетних завдань органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Відповідно до абзацу шостого частини другої статті 2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» об'єкти містобудування - історично сформовані центри населених місць, вулиці, квартали, площі, комплекси (ансамблі) із збереженою планувальною і просторовою структурою та історичною забудовою, у тому числі поєднаною з ландшафтом, залишки давнього розпланування та забудови, що є носіями певних містобудівних ідей.

Статтею 16<sup>1</sup> Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що комплексний план просторового розвитку території територіальної



громади розробляється на всю територію територіальної громади та включає планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території територіальної громади, а також історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України (включаються до складу комплексного плану як невід'ємні складові генеральних планів відповідних населених пунктів).

Відповідно до абзацу 9 статті 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини», зони охорони пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території (далі - зони охорони) - встановлювані навколо території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території охоронна зона, зона регулювання забудови, зона охоронюваного ландшафту, зона охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання.

Наказом Міністерства культури України від 22.12.2012 № 1364 «Про затвердження науково-проектної документації щодо меж і режимів використання зон охорони пам'яток та занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України», затверджено межі і режим використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Суми, визначених науково - проектною документацією, розробленою Науково - дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень.

У історико-архітектурному опорному плані, меж і режиму використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Суми, затвердженого наказом Міністерства культури України від 22.12.2012 №1364 «Про затвердження науково-проектної документації щодо меж і режимів використання зон охорони пам'яток та занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України», визначено, що вул. Соборна знаходиться в охоронній зоні пам'яток, а саме комплексна охоронна зона проходить вздовж вул. Петропавлівської та Соборної вул. Перекопській, вул. Покровській, Першотравневій, Кузнечній, Кооперативній, площі Незалежності, вул. Червоноармійській, Гагаріна, Академічній. Площа - 43,10 га.

У зв'язку із зазначеним, виключення саме будівлі №19 по вул. Соборній є таким, що суперечить Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та прийнятому рішенню Сумської міської ради, яким було затверджено відповідний Перелік об'єктів, які не підлягають приватизації.

Відповідно до ч. 7 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, скорочувати обсяги доходів місцевих бюджетів, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню.

Розглядаючи проект наказу Сумської міської військової адміністрації «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 липня 2023 року № 3812-МР «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності Сумської міської територіальної громади, які не підлягають приватизації» щодо будівлі по вул. Соборній, 19 у м. Суми», уповноважений виконавчий орган місцевого самоврядування повинен в першу чергу оперувати економічними показниками та відповідними наслідками для територіальної громади, оскільки орендна плата - є одним із джерел формування місцевого бюджету, який забезпечує життєдіяльність міста в цілому.

Тим паче, абзацом десятим частини 2 статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено, що майно, що не підлягає приватизації, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

Таким чином, нежитлове приміщення площею 61,4 кв.м. по вул. Соборній, 19 можливо лише передати на праві оренди без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

Отже, урахувуючи вищевказане, проект наказу Сумської міської військової адміністрації «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 липня 2023 року № 3812-МР «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності Сумської міської територіальної громади, які не підлягають приватизації» щодо будівлі по вул. Соборній, 19 у м. Суми» не відповідає частині 7 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», абзацу 10 частини 2 статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Додаток: копія листа Управління комунального майна від 09.05.2024 №334/10.01-11 на 1 арк. у 1 прим.

**В.о. начальника правового управління**



**Алла КОРНІЄНКО**