



Проект 193  
Оприлюднено  
«12» 07 2024 р.  
п.1

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

від \_\_\_\_\_ 2024 року № 50 -МР  
м. Суми

*Інформація. Уклл - 195-196 стор*  
*Юрид. висн. - 197-199 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 площею 50,9 кв.м по вул. Данила Галицького, 27 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 07.07.2024 року № 48), 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 43 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  
\_\_\_\_\_.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

Додаток

194

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 площею 50,9 кв.м по  
вул. Данила Галицького, 27 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
43.	вул. Данила Галицького, 27	50,9	Товариство з обмеженою відповідальністю «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ КОМЕНЕРГО СУМИ»

Секретар Сумської міської ради

Артем КОБЗАР

Виконавець: Дмитренко Сергій

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024

195



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

02.04.2024 № 471/10.01-11 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 площею 50,9 кв.м по вул. Данила Галицького, 27 у м. Суми»**

ТОВ «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ КОМЕНЕРГО СУМИ» орендує нежитлове приміщення площею 50,9 кв.м по вул. Данила Галицького, 27 у м. Суми з березня 2024 року. В електронній торговій системі «ProZorro.Продажі» (далі - ЕТС) 20.02.2024 відбувся аукціон з передачі в оренду вищевказаного приміщення, у якому взяли участь 4 учасники. 20.02.2024 сформовано протокол аукціону з передачі в оренду вищевказаного нежитлового приміщення № LLE001-UA-20240201-37421 та визначено переможцем ТОВ «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ КОМЕНЕРГО СУМИ» (далі – орендар), з яким укладено договір оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності № УКМ-0076 від 18.03.2024. Розмір місячної орендної плати складає 20 000,0 грн.

Зазначене вище нежитлове приміщення перебувало у задовільному стані, потребувало ремонту.

Для використання приміщення з метою здійснення підприємницької діяльності орендар звернувся до Управління комунального майна Сумської міської ради з заявою про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, яку було надано листом № 535/10.01-09 від 25.04.2024 згідно з поданою проєктно-кошторисною документацією. Судовим експертом Андрєєвим Л.Г. підтверджено факт необхідності здійснення невід'ємних поліпшень (висновок експерта № 1780 від 02.04.2024).

Орендарем здійснено наступні поліпшення: демонтаж дверних коробок в кам'яних стінах з відбиванням штукатурки в укосах; демонтаж (улаштування) перегорожок; розбирання покриттів підлог з лінолеуму, дощатих покриттів підлог, лаг з дошок; відбивання штукатурки по цеглі та бетону зі стін та стель; шпаклювання стелі та стін; улаштування цементної стяжки по бетонній основі; улаштування покриттів з керамічних плиток у частині нежитлового приміщення і т.д.

Здійснення і склад невід'ємних поліпшень підтверджені будівельною експертизою № 1807 від 14.06.2024, виконаною судовим експертом Андрєєвим Л.Г. Вартість поліпшень, підтверджених будівельною експертизою,

визначена суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «КА «СВЯТОЗАРОВ ТА ПАРТНЕРИ» 26.06.2024 в сумі 83 634,23 грн (26,0 % від ринкової вартості приміщення, визначеної перед наданням згоди на здійснення невід'ємних поліпшень).

Договір оренди № УКМ-0076 від 18.03.2024 є діючим. Орендар належно виконує умови договору оренди, заборгованість з орендної плати 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.

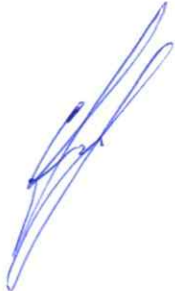
Враховуючи вищевикладене та рекомендації постійної комісії з питань законності, взаємодії з правоохоронними органами, запобігання та протидії корупції, місцевого самоврядування, регламенту, депутатської діяльності та етики, з питань майна комунальної власності та приватизації Сумської міської ради (протокол від \_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_ ) Управління комунального майна Сумської міської ради підготовлено проект 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 площею 50,9 кв.м по вул. Данила Галицького, 27 у м. Суми».

Додаток на 2 арк.

**Начальник управління**

Сіренко Інна

Кононенко Олена 780-104



**Сергій ДМИТРЕНКО**

197



Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

«07» 07 2024 року № 22/07.01-13.01/02

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 площею 50,9 кв.м. по вул. Данила Галицького, 27 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проєкт рішення Сумської міської ради, яким пропонується доповнити перелік об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу пунктом 43 щодо нежитлового приміщення у м. Суми, по вул. Данила Галицького, 27 у м. Суми (площа 50,9 кв.м), 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).

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.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 відмітити, 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. 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 проєкту рішення та можливих наслідків його прийняття, відповідності міському бюджету тощо, якщо така інформація має значення при розгляді проєкту 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 також увагу, що нерухоме майно комунальної власності – нежитлове приміщення площею 50,9 кв.м по вул. Данила Галицького, 27 у м. Суми, яке готується до приватизації шляхом викупу, знаходиться в оренді з 18.03.2024 року за результатами проведеного аукціону на право оренди майна. Місячна орендна плата за майно визначена в розмірі 20000,0 грн. Згідно листа Управління комунального майна Сумської міської ради від 25.04.2024 №535/10.01-09 орендар отримав згоду на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого нежитлового приміщення незначно більше ніж через місяць від 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 через економічну вигоду цього активу для територіальної громади. Крім того, орендна плата є невеликою, при належній експлуатації приміщення та виконанні умов договору, 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.

**В.о. начальника  
правового управління**

**Ольга БОЙКО**

Оксана Медведь  
700-631