



Проект 200
Оприлюднено
«12» 07 2024 р.
п.2

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ _____ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від _____ 2024 року № 51 -МР
м. Суми

Інжорев. УЖМ-202-203 стор
Юрид. висн.-204-206 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 62,6 кв.м по вул. Збройних Сил України, 21 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 02.07.2024 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 41 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

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 62,6 кв.м по
вул. Збройних Сил України, 21 у м. Суми»
від _____ 2024 року № ____-МР

201

Перелік об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу

№ з/п	Адреса нежитлового приміщення у м. Суми	Площа, кв. м	Орендар
1	2	3	4
41.	вул. Збройних Сил України, 21	62,6	Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕЛЕРАДІОКОМПАНІЯ «МАЙБУТТЯ»

Секретар Сумської міської ради

Виконавець: Дмитренко Сергій

_____.____.2024

Артем КОБЗАР

202



Сумська міська рада

УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

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

02.07.2024 № 469/10.01-11 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 62,6 кв.м по вул. Збройних Сил України, 21 у м. Суми»

ТОВ «ТЕЛЕРАДІОКОМПАНІЯ «МАЙБУТТЯ» орендує нежитлове приміщення площею 62,6 кв.м по вул. Збройних Сил України, 21 у м. Суми з квітня 2023 року. В електронній торговій системі «ProZorro.Продажі» (далі - ЕТС) 30.03.2023 сформовано протокол аукціону з передачі в оренду вищевказаного нежитлового приміщення № LLE001-UA-20230321-49144 та визначено переможцем (учасником, що подав єдину заяву) ТОВ «ТРК «Майбуття» (далі – орендар), з яким укладено договір оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності № УКМ-0018 від 24.04.2023. Розмір місячної орендної плати складає 33,48 грн.

Слід зазначити, що на момент передачі в оренду нежитлове приміщення перебувало у задовільному стані, потребувало ремонту.

Для використання приміщення у своїй 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 № 707/10.01-12 від 03.08.2023 згідно з поданою проєктно-кошторисною документацією. Судовим експертом Андрєєвим Л.Г. підтверджено факт необхідності здійснення невід'ємних поліпшень (висновок експерта № 1716 від 03.07.2023).

Відповідно до висновку щодо ідентифікації поліпшень орендованого майна, виконаного суб'єктом оціночної діяльності ФОП Міняйло О.І. 17.05.2024, орендарем здійснено наступні поліпшення: демонтаж віконних коробок в кам'яних стінах з відбиванням штукатурки в укосах; заповнення віконних прорізів в стінах готовими блоками з металопластику в кам'яних стінах; установлення пластикових підвіконних дошок, віконних зливів; улаштування каркасу однорівневих підвісних стель із металевих профілів; улаштування підшивки підвісних стель гіпсокартонними або гіпсоволокнистими плитами, горизонтальні поверхні.

Здійснення і склад невід'ємних поліпшень підтверджені будівельною експертизою № 1790 від 29.04.2024, виконаною судовим експертом Андрєєвим Л.Г. Вартість поліпшень, підтверджених будівельною експертизою,

визначена суб'єктом оціночної діяльності ФОП Міняйло О.І. 17.05.2024 в сумі 104 508,44 грн (29,7 % від ринкової вартості приміщення на момент передачі в оренду).

Договір оренди № УКМ-0018 від 24.04.2023 є діючим. Орендар виконує умови договору оренди, заборгованість з орендної плати відсутня.

Відповідно до частини третьої статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» орендар, який виконав умови, передбачені частиною другою цієї статті, має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу.


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 62,6 кв.м по вул. Збройних Сил України, 21».

Додаток на 2 арк.

Начальник управління

Сіренко Інна

Кононенко Олена 780-104



Сергій ДМИТРЕНКО

204



Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

«04» 04 2024 року № 21/07.01-13.01/02

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 62,6 кв.м. 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 43 щодо нежитлового приміщення у м. Суми, по вул. Збройних Сил України, 21 у м. Суми (площа 62,6 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 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, відповідності міському бюджету тощо, 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 також увагу, що нерухоме майно комунальної власності – нежитлове приміщення площею 62,6 кв.м по вул. Збройних Сил України, 21 у м. Суми, яке готується до приватизації шляхом викупу, знаходиться в оренді з 24.04.2023 року за результатами проведеного аукціону на право оренди майна. Місячна орендна плата за майно визначена в розмірі 33,48 грн. Згідно листа Управління комунального майна Сумської міської ради від 03.08.2023 №707/10.01-12 орендар отримав згоду на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого нежитлового приміщення незначно більше ніж через три місяці 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 *незначний 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