



Проект 81  
Оприлюднено  
«23» 07 2024 р.  
п. 3

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

від \_\_\_\_\_ 2024 року № 22-МР  
м. Суми

*Історич. УкМ - 83-84 стор*  
*Історич. прав. укр. - 85-87 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. Котляревського, 2/8 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 42 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

*[Signature]* 02.07.2024

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

82

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. Котляревського, 2/8 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
42.	вул. Котляревського, 2/8	196,3	Товариство з обмеженою відповідальністю «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ «КОМЕНЕРГО-СУМИ»

Секретар Сумської міської ради

Артем КОБЗАР

Виконавець: Дмитренко Сергій

\_\_\_\_\_ 02.07.2024



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

02.04.2024 № 440/10.01-11 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. Котляревського, 2/8 у м. Суми»**

ТОВ «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ «КОМЕНЕРГО-СУМИ» орендує нежитлове приміщення по вул. Котляревського, 2/8 у м. Суми з жовтня 2019 року. Первісна площа орендованого приміщення складала 200,6 кв.м.

В електронній торговій системі «ProZorro.Продажі» (далі - ЕТС) 29.09.2022 сформовано протокол № LLP001-UA-20220907-36780 про результати аукціону з продовження договору оренди нежитлового приміщення площею 196,3 кв.м по вул. Котляревського, 2/8 у м. Суми та визначено переможцем (учасником, що подав єдину заяву) чинного орендаря приміщення ТОВ «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ «КОМЕНЕРГО-СУМИ» (далі – орендар).

В подальшому у 2023 році у зв'язку з уточненням площі за наслідками технічної інвентаризації площа змінилася та склала 196,3 кв.м. Розмір місячної орендної плати складає 2 960,34 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 № 459/10.01-12 від 13.06.2023 згідно з поданою проєктно-кошторисною документацією. Судовим експертом Андрєєвим Л.Г. підтверджено факт необхідності здійснення невід'ємних поліпшень (висновок експерта № 1685 від 03.04.2023).

Орендарем здійснено наступні невід'ємні поліпшення: розбирання покриттів покрівлі з хвилястих азбоцементних листів; розбирання лат (решетування) з дошок суцільних; розбирання крокв зі стояками та підкосами з брусів і колод; розбирання кам'яної кладки простих стін із цегли; улаштування крокв з бруса; улаштування лат (решетування) з дошок суцільних; улаштування пароізоляції в один шар; монтаж покрівельного покриття з металопрофільного листа і т.д.

Здійснення і склад невід'ємних поліпшень підтверджені будівельною експертизою № 1769 від 28.02.2024, виконаною судовим експертом

Андреєвим Л.Г. Вартість поліпшень, підтверджених будівельною експертизою, визначена суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Керуюча компанія «СВЯТОЗАРОВ ТА ПАРТНЕРИ» 14.06.2024 в сумі 132 438,5 грн (26,0 % від ринкової вартості приміщення, визначеної перед наданням згоди на здійснення невід'ємних поліпшень).

Договір оренди № ДЗРП-0296 від 22.10.2019 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 02.07.2024 року № 48) Управлінням 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 по вул. Котляревського, 2/8 у м. Суми».

Додаток на 2 арк.

**Начальник управління**

Сіренко Інна

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

«15» 04 2024 року № 24 /07.01-13.01/02

Сумській міській раді

**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. Котляревського, 2/8 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проект 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. Котляревського, 2/8 у м. Суми (площа 196,3 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'єкта 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 міськучу раду прийняти рішення про приватизацію об'єкта шляхом продажу на аукціоні. У разі якщо міськучою 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, тим паче, 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.

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).

Таким чином, вважаємо, що Сумська міська рада повинна визначитись із критеріями, обставинами, факторами тощо, які впливатимуть на кінцевий результат прийняття рішень з цих питань, а саме: майно комунальної власності знаходиться в оренді тривалий строк, не менше 10 років; утримання суб'єктом господарювання/ФОП в належному санітарному стані прилеглої до об'єкта території, здійснення її поліпшення; сплата податків до місцевого бюджету, що надає можливість розвитку громади; створення нових робочих місць, отже, надання допомоги у вирішенні питання працевлаштування населення, у тому числі сприяння зайнятості та працевлаштуванню осіб з інвалідністю; надання/виконання послуг/робіт, виробництво та/або продаж товарів для населення, які мають соціальне значення; відсутність скарг з боку мешканців щодо діяльності суб'єкта господарювання/ФОП та інше.

Отже, пропонуємо забезпечити Управлінням комунального майна Сумської міської ради підготовку узагальненої інформації по кожному конкретному об'єкту, яка надасть можливість представницькому органу місцевого самоврядування приймати виважене та об'єктивне рішення, а тому просимо врахувати викладене при прийнятті зазначеного рішення.

**В.о. начальника  
правового управління**



**Ольга БОЙКО**

Оксана Медведь  
700-631