



Проект
Оприлюднено
«02» 06 2025 р.

п.6

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ _____ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від _____ 2025 року № 277-МР
м. Суми

Інтерпрет. УЖМ - 728-731 стор.
Юрид. висн. - 732-734 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 приміщення (групи приміщень) площею 105,0 кв. м по вул. Революції Гідності, 9 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 27 травня 2025 року № 58), 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 52 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: Сергій ДМИТРЕНКО

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 підготовлений Управлінням комунального майна Сумської міської ради
Доповідає Дмитренко С.М.

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 приміщення (групи
приміщень) площею 105,0 кв. м
по вул. Революції Гідності, 9 у м. Суми»
від _____ 2025 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
52.	вул. Революції Гідності, 9 (приміщення (група приміщень)	105,0	Фізична особа- підприємець Тимченко Галина Василівна

Секретар Сумської міської ради

Артем КОБЗАР

Виконавець: Сергій ДМИТРЕНКО





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

24.05.2025 № 395/10.01-11 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 приміщення (групи приміщень) площею 105,0 кв.м по вул. Революції Гідності, 9 у м. Суми»

Фізична особа-підприємець Тимченко Галина Василівна **орендує** нежитлове приміщення по вул. Революції Гідності, 9 у м. Суми **з березня 2025 року**. В електронній торговій системі «ProZorro.Продажі» (далі - ЕТС) 05.02.2025 сформовано протокол № LLE001-UA-20250120-62452 аукціону з передачі в оренду вищевказаного нежитлового приміщення та визначено переможцем ФОП Тимченко Галину Василівну (далі – орендар), з якою укладено договір оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності № УКМ-0132 від 05.03.2025. **Розмір місячної орендної плати складає 70 001,00 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 № 522/10.01-09 від 28.03.2025 згідно з поданою проєктно-кошторисною документацією. Судовим експертом Андрєєвим Л.Г. підтверджено факт необхідності здійснення невід'ємних поліпшень (висновок експерта № 1870 від 21.03.2025).

Орендарем здійснено наступні роботи: демонтаж віконних коробок в кам'яних стінах з відбиванням штукатурки в укосах; знімання засклених віконних рам; знімання підвіконних дошок; відливів; знімання дверних полотен; демонтаж дверних коробок в кам'яних стінах з відбиванням штукатурки в укосах; заповнення віконних прорізів готовими блоками з металопластику; заповнення дверних прорізів готовими дверними блоками з металопластику.

Здійснення і склад невід'ємних поліпшень підтверджені будівельною експертизою № 1885 від 06.05.2025, виконаною судовим експертом Андрєєвим Л.Г. Вартість поліпшень, підтверджених будівельною експертизою, визначена суб'єктом оціночної діяльності ФОП Міняйло О.І. 08.05.2025 в сумі

358 170,00 грн (44,57 % від ринкової вартості приміщення, визначеної перед наданням згоди на здійснення невід'ємних поліпшень).

Договір оренди № УКМ-0132 від 05.03.2025 є діючим. Орендар 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 27.06.2025 року № 58) 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 приміщення (групи приміщень) площею 105,0 кв.м по вул. Революції Гідності, 9 у м. Суми».

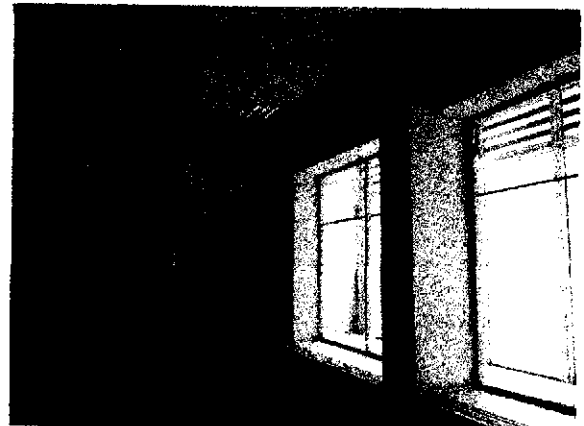
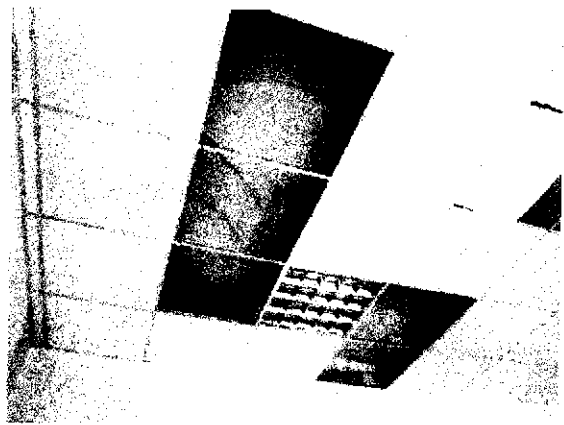
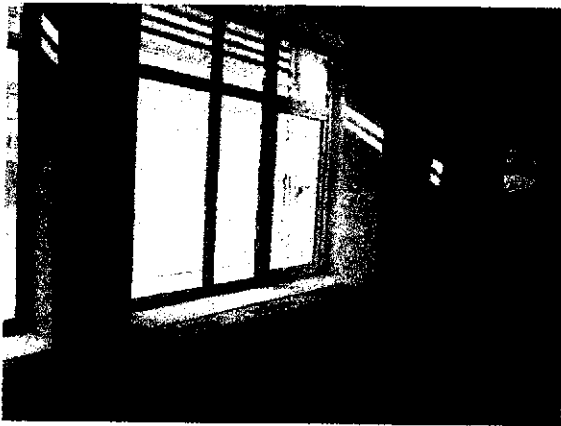
Додаток на 2 арк.

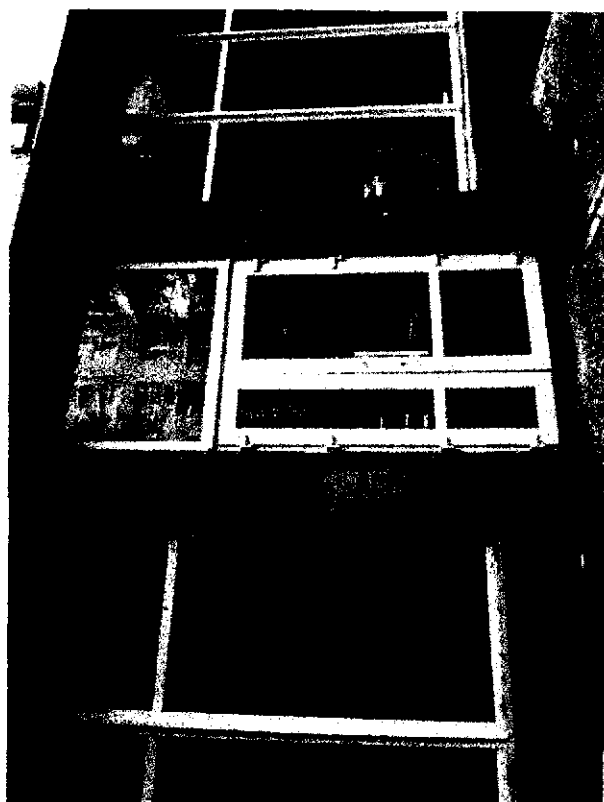
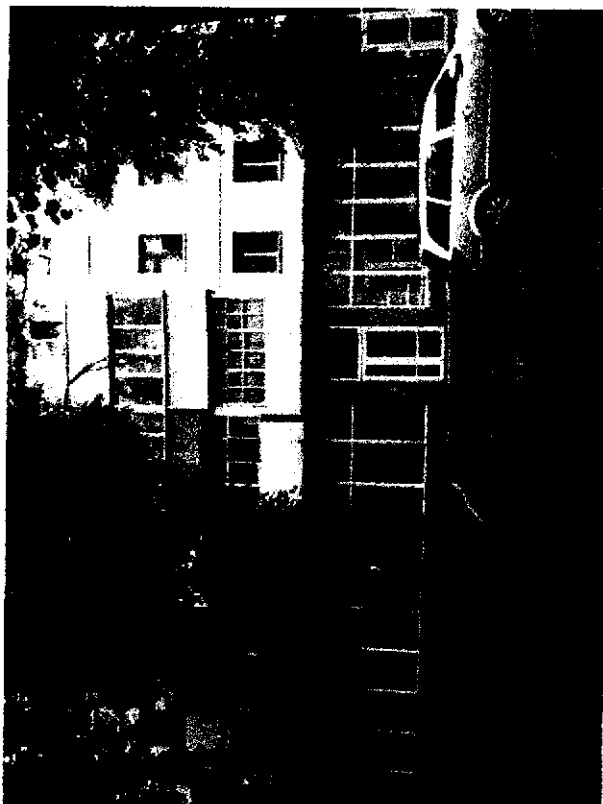
Начальник управління

Сіренко Інна

Кононенко Олена 780-104

Сергій ДМИТРЕНКО







732

Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

«27» 05 2025 року № 26/07.01-13.01/08

Секретарю Сумської міської ради
Артему КОБЗАРЮ

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

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 приміщення (групи приміщень) площею 105,0 кв.м по вул. Революції Гідності, 9 у м.Суми»

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради, яким пропонується доповнити перелік об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу пунктом 52 щодо приміщення (групи приміщень) у м. Суми, по вул. Революції Гідності, 9 (площа 105,0 кв.м), ФОП Тимченко Галина Василівна, 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 міську раду 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 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. 30 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 механізмів 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 105,0 кв.м по вул. Революції Гідності, 9 у м. Суми, яке готується до приватизації шляхом викупу, **знаходиться в оренді з березня 2025 року** за результатами проведеного аукціону на право оренди майна. Місячна орендна плата за майно визначена **в розмірі 70 001,00 грн.** Згідно інформації Управління комунального майна Сумської міської ради від 27.05.2025 №395/10.01-11 орендар отримав згоду на здійснення невід'ємних поліпшень, здійснення та склад яких підтверджено будівельною експертизою від 06.05.2025 №1885.

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, менший ніж півроку**.

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, 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

Цуканова
700-631



Ольга БОЙКО