



Проект 387  
Оприлюднено  
«20» 11 2017 р.

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

від \_\_\_\_\_ 2017 року № 64-МР  
м. Суми

Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року № 856-МР «Про затвердження переліків об'єктів, які перебувають у комунальній власності і підлягають приватизації» (зі змінами) щодо нежитлового приміщення по вул. Холодногірській, 45 у м. Суми

*чотири. всес. - 389-390 стор.*

Відповідно до Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» 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 16.11.2017 року № .....), керуючись статтею 25 та 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 26 жовтня 2011 року № 856-МР «Про затвердження переліків об'єктів, які перебувають у комунальній власності і підлягають приватизації» (зі змінами), а саме: доповнити додаток 2 до рішення пунктом 110 згідно з додатком до даного рішення.

2. Організацію виконання цього рішення покласти на першого заступника міського голови Войтенка В.В.

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.

16.11.2017

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 департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради  
Доповідач: Клименко Ю.М.

Додаток

388

до рішення Сумської міської ради  
«Про внесення змін до рішення Сумської  
міської ради від 26 жовтня 2011 року  
№ 856-МР «Про затвердження переліків  
об'єктів, які перебувають у комунальній  
власності і підлягають приватизації»  
(зі змінами) щодо нежитлового  
приміщення по вул. Холодногірській, 45 у  
м. Суми»  
від \_\_\_\_\_ 2017 року № \_\_\_\_-МР

Перелік  
об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Суми, які  
підлягають приватизації шляхом викупу

| № п/п | Адреса нежитлового приміщення у м. Суми | Площа, кв. м | Орендар  |
|-------|---|--------------|--|
| 1     | 2                                       | 3            | 4  |
| 110   | вул. Холодногірська, 45                 | 53,0         | Фізична особа - підприємець<br>Калінін Костянтин<br>Леонідович |

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.  
16.11.2017





389

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

22.11.2017 № 154/07-13.01/11

Сумському міському голові  
Лисенку О.М.

**ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК**

до проекту рішення Сумської міської ради  
«Про внесення змін до рішення Сумської міської ради  
від 26 жовтня 2011 року № 856-МР «Про затвердження переліків об'єктів, які  
перебувають у комунальній власності і підлягають приватизації» (зі змінами) щодо  
нежитлового приміщення по вул. Холодногірській, 45 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради і додані до нього документи, проаналізувавши нормативні акти з даного питання, повідомляємо таке.

Проектом рішення пропонується включити до Переліку об'єктів, які перебувають у комунальній власності і підлягають приватизації, нежитлове приміщення площею 53 кв.м. по вул. Холодногірська, 45 у м. Суми, яке перебуває в оренді ФОП Калініна К.Л. з 24.04.2015 (строк оренди – до 24.03.2018).

Звертаємо увагу, що до внесення 25.08.2015 змін до договору оренди нерухомого комунального майна ФОП Калінін К.Л. орендував за цією адресою нежитлове приміщення більшої площі 64,93 кв.м. Вказана у висновку оцінювача вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна визначалася на дату оцінки 10.07.2015 саме щодо приміщення більшої площі і складала 101474 грн. 04 коп., із них 78110 грн. 14 коп. загальна вартість матеріалів і робіт за договорами на будівельні роботи та виготовлення вікон та 23364 грн. 26 коп. загальна вартість придбаних орендарем матеріалів для проведення ним частини поліпшень (сантехнічні роботи) орендованого приміщення господарським способом. За підрахунками департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради розмір здійснених орендарем поліпшень у відсотках до ринкової вартості орендованого приміщення – 29,6 % (при цьому бралася до уваги ринкова вартість у 263255 грн. орендованого приміщення площею 64,93 кв.м. на момент взяття в його в оренду та вартість поліпшень, здійснених орендарем станом на 10.07.2015 у 78110 грн.).

Документів, які підтверджують вартість поліпшень після зменшення площі, до проекту рішення не надано. За усною інформацією розробника проекту рішення з 10.07.2015 вона не змінилася.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 18-2 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» у разі прийняття рішення про приватизацію орендованого державного майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) орендар одержує право на викуп такого майна, якщо орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, в розмірі не менш як 25 % ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб'єктом оціночної діяльності-суб'єктом господарювання для цілей оренди майна.

Вищезазначена законодавча норма закріплює такий порядок, відповідно до якого орендар нежитлового приміщення одержує право на викуп орендованого майна тільки після прийняття повноважним органом рішення про приватизацію орендованого майна.

390

Отже, Сумська міська рада, виходячи виключно з економічних інтересів територіальної громади, має право на свій розсуд прийняти або не прийняти відповідне рішення про приватизацію майна.

При цьому відповідно до п. 30 ч. 1 ст. 26, ч.ч. 6-7 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях міської ради вирішуються питання визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів права комунальної власності. 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.

Згідно зі ст. 28 Регламенту роботи Сумської міської ради VII скликання, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 26.11.2015 № 1-МР (зі змінами), проект рішення має містити обґрунтування, мету і доцільність рішення; відповідні виконавчі органи ради повинні готувати аргументовану інформацію відносно змісту проекту рішення та можливих наслідків його прийняття.

Визначення доцільності приватизації передбачає наведення обґрунтувань щодо економічної та/або соціальної ефективності наслідків відчуження об'єкту комунальної власності. У зв'язку з цим ініціатор/розробник проекту рішення мав би надати, наприклад, порівняльний аналіз доходу від продажу майна з доходами, які міський бюджет потенційно може отримати від пролонгації договору оренди чи укладення нових договорів.

Також звертаємо увагу, що договором оренди вказаного нерухомого майна (зі змінами) передбачено ряд обов'язків орендаря ФОП Калініна К.Л. щодо належного утримання даного нежитлового приміщення і прилеглої території, зокрема приведення його в належний стан, який відповідатиме протипожежним та санітарним вимогам, та постійне підтримання цього стану, проведення поточного та капітального ремонту приміщення за власні кошти, забезпечення збереження приміщення, його страхування протягом всього часу дії договору оренди, здійснення витрат, пов'язаних з утриманням приміщення, проведення робіт щодо опорядження фасаду та благоустрою прилеглої території, укладення з відповідним виконавчим органом Сумської міської ради договору про закріплення та утримання території міста Суми в належному санітарно-технічному стані, оформлення в установленому порядку права користування земельною ділянкою тощо. При цьому в договорі встановлені строки виконання більшості з цих обов'язків та документи, які необхідно надати департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, як орендодавцю, на підтвердження їх реалізації, а також 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 проекті рішення нежитлового приміщення).

Таким чином, Сумська міська рада, на власний розсуд вирішуючи питання приватизації орендованого майна, має виходити з економічних, соціальних та інших інтересів територіальної громади, перед якою вона відповідальна.

Ураховуючи вищевикладене, проект рішення не відповідає вимогам чинного законодавства України в частині визначення доцільності приватизації об'єктів права комунальної власності.

Начальник управління

Волобуєва О.В.



О.В. Чайченко