



Проект (326)  
Оприлюднено  
«05» 04 2018 р.  
л. 4.

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

від \_\_\_\_\_ 2018 року № 25-МР  
м. Суми

*Юрид. висн. - 328-329 стор.*

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. Інтернаціоналістів, 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 20.03.2018 року № 60), 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 113 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.

\_\_\_\_\_ 20.03.2018

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 рад  
Доповідач: Клименко Ю.М.

Додаток (327)  
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. Інтернаціоналістів, 21  
у м. Суми»  
від \_\_\_\_\_ 2018 року № \_\_\_\_-МР

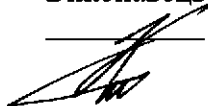
Перелік  
об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Суми, які  
підлягають приватизації шляхом викупу

№ п/п	Адреса нежитлового приміщення у м. Суми	Площа, кв. м	Орендар
1	2	3	4
113	вул. Інтернаціоналістів, 21	35,4	Товариство з обмеженою відповідальністю фірма «Руна - С»

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.  
20.03.2018





328

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

29.03.18 № 39/07-18.01/09

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. Інтернаціоналістів, 21 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради, проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти, які регламентують дане питання, повідомляємо наступне.

Проектом рішення пропонується включити до Переліку об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Суми, які підлягають приватизації, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 26 жовтня 2011 року № 856-МР (зі змінами), нежитлове приміщення, розташоване за адресою: вул. Інтернаціоналістів, 21, м. Суми, площею 35,4 кв.м.

Положеннями пункту 30 частини першої статті 26 та частин 6-7 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів права комунальної власності є виключною компетенцією міських рад.

Важливо наголосити, що 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.

Також необхідно звернути увагу, що частиною першою статті 10 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» (надалі - Закон), що набрав чинності 07.03.2018 року, визначений порядок приватизації комунального майна, відповідно до якого міська рада має приймати два рішення: про затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації та окремо, після прийняття першого рішення та опублікування відповідного переліку об'єктів, рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності.

Включення нових об'єктів до зазначеного вище переліку здійснюється шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності (частина 4 статті 11 Закону).

Варто зазначити, що відповідно до статті 18 Закону приватизація об'єктів комунальної власності, переданих в оренду, здійснюється шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу, якщо виконується кожна з таких 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

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. Разом з цим, зазначене не позбавляє права міську раду прийняти рішення про приватизацію шляхом продажу на аукціоні. У разі якщо міською радою прийнято рішення про приватизацію на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід’ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується покупцем.

Тобто, 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, а вищевказані норми закону закріплюють такий порядок, відповідно до якого орендар нежитлового приміщення одержує право на викуп орендованого майна тільки після прийняття міською радою рішення про приватизацію орендованого майна саме шляхом викупу.

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 доходу від приватизації майна з доходами, які міський бюджет потенційно може отримати від пролонгації або укладення нових договорів.

Частиною 7 статті 28 Регламенту роботи Сумської міської ради VII скликання затвердженого рішенням Сумської міської ради від 26.11.2015 №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.

Проте, не зважаючи на вищевикладене, департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, не додано жодної інформації до проекту рішення щодо можливих наслідків його прийняття.

Окрім того, на звернення правового управління Сумської міської ради про надання документації, що стосується об’єкта приватизації, департаментом було відмовлено, що на думку правового управління є неприпустимим, адже відповідно до абзацу другого підпункту 4.1.1 пункту 4.1. Положення про правове управління Сумської міської ради, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 29.11.2017 №2790-МР виконавчі органи Сумської міської ради та їх посадові особи зобов’язані на вимогу управління невідкладно надавати відповідні документи, довідки, розрахунки та інші матеріали.

З огляду на вищевикладене повідомляємо, що в разі прийняття зазначеного рішення воно буде незаконним, а правочин - нікчемним.

Начальник управління

О.В. Чайченко

Чепік К.М.