



Проект (445)  
Оприлюднено  
«17» 05 2018р.

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

від \_\_\_\_\_ 2018 року № 73 -МР  
м. Суми

*Юрид. висн. – 448-449 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. Олександра Аніщенка, 6 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 08.05.2018 року № 62), 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 118 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.*  
14.05.2018

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  
Лоповілач: Клименко Ю.М.

Додаток

446

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. Олександра  
Аніщенка, 6 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
118	вул. Олександра Аніщенка, 6	215,0	Фізична особа-підприємець Радченко Олександр Іванович

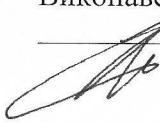
коз

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.

14.05.2018





447

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

54/07-13.01/08 № 24.05.2018

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. Олександра Аніщенка, 6 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради, яким пропонується включити до Переліку об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Суми, які підлягають приватизації, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 26.10.2011 № 856-МР (зі змінами), нежитлове приміщення, розташоване за адресою: вул. Олександра Аніщенка, 6 у м. Суми, площею 215,0 кв.м., що перебуває в оренді ФОП Радченко О. І. з 21.08.2015 (строк оренди – по 21.07.2018), проаналізувавши відповідні нормативні акти, повідомляємо наступне.

07.03.2018 набрав чинності Закон України «Про приватизацію державного та комунального майна» (далі – Закон), яким регламентовано новий порядок приватизації комунального майна. Зокрема, даний порядок передбачає формування та затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації; опублікування їх на офіційних сайтах місцевих рад та в електронній торговій системі; прийняття місцевою радою рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності; опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта тощо (ч. 1 ст. 10 Закону).

Перелік об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, ухвалюється місцевою радою. Включення нових об'єктів до цього переліку здійснюється шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності. Протягом п'яти робочих днів з дня ухвалення місцевою радою цього рішення здійснюється опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності на офіційних сайтах міських рад та в електронній торговій системі (ч. 4 ст. 11, ч. 1 ст. 12 Закону).

Згідно з ч.ч. 1, 2 ст. 21 Закону органи приватизації здійснюють відповідно до законодавства комплекс заходів щодо забезпечення прозорості приватизації, висвітлення приватизаційних процесів шляхом оприлюднення в ЗМІ, у т.ч. у мережі Інтернет, повідомлень про хід і результати приватизації. Обов'язковому оприлюдненню підлягають переліки об'єктів, що підлягають приватизації, та інформація про об'єкти, щодо яких прийнято рішення про приватизацію.

Отже, з метою забезпечення передбачених Законом принципів відкритості та прозорості приватизації (ч. 2 ст. 2 Закону) зазначаємо про необхідність оприлюднення на офіційному веб-сайті 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.

Окремо звертаємо увагу, що згідно з ч. 7 ст. 11 Закону заяви про включення об'єктів права комунальної власності до переліків об'єктів, що підлягають приватизації,

448

подаються покупцями до органів приватизації територіальних громад і розглядаються ними в порядку, встановленому відповідними місцевими радами. Тобто Закон надає міським радам повноваження щодо затвердження відповідного порядку, яким доречно визнати процедуру розгляду заяв, погодження цього питання з компетентними органами, строки повідомлення про результати розгляду заявника та заінтересованих осіб тощо. Згідно з абз. 8 ч. 2 ст. 18 Закону міські ради також визначають порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

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 таких умов:

орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 % 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. Разом з цим, зазначене не позбавляє права міську раду прийняти рішення про приватизацію шляхом продажу на аукціоні. У разі якщо міською радою притято рішення про приватизацію на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується покупцем.

При цьому п. 30 ч. 1 ст. 26 та ч.ч. 6, 7 ст. 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. 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. Ч. 7 ст. 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, якщо така інформація має значення при розладі проекту рішення на пленарному засіданні міської ради.

При цьому доцільно врахувати характеристики приміщень, що пропонується до відчуження. Адже пропозиція продажу окремо розміщеного нежитлового приміщення, на земельну ділянку під яким можна оформити речове право та реалізувати будівництво (як визначений проектом рішення об'єкт), є конкурентною на ринку нерухомості і в разі продажу такого об'єкта на аукціоні – потенційно більш економічно вигідною, ніж викуп цього майна.

Окрім того, за інформацією розробника проекту рішення земельна ділянка під вказаним нежитловим приміщенням була сформована згідно з технічною документацією із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки, розробленою за кошти міського бюджету на підставі рішення Сумської міської ради від 30.11.2016 № 1474-МР «Про інвентаризацію земель комунальної власності під об'єктом нерухомого майна комунальної власності», що значно зменшує витрати орендаря чи набувача нежитлового приміщення на оформлення землекористування.

Поміж переваг оренди нежитлового приміщення треба враховувати передбачені договором оренди обов'язки орендаря щодо страхування приміщень, проведення поточного та капітального ремонту, робіт з опорядження фасаду та благоустрою прилеглої території, 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 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 проекті рішення нежитлового приміщення).

Серед наданих розробником проекту рішення документів відсутня повна інформація щодо виконання орендарем цих та інших умов договору. У свою чергу належне виконання орендарем умов договору оренди, відсутність заборгованості з орендної плати є однією з обов'язкових умов для можливості приватизації комунального майна шляхом викупу (абз. 6 ч. 2 ст. 18 Закону).

Також звертаємо увагу, що для викупу орендованого майна повинна виконуватися умова, що здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємних характер поліпшень, підтверджується висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності (абз. 5 ч. 2 ст. 18 Закону). Однак, серед наданих розробником проекту рішення документів відсутній висновок будівельної експертизи про підтвердження здійснення і складу невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень.

Таким чином, можна констатувати відсутність усіх даних, які б підтверджували виконання передбачених законодавством умов, необхідних на даний час для приватизації об'єкта комунальної власності шляхом викупу.

Ураховуючи вищевикладене, проект рішення не відповідає вимогам чинного законодавства України в частині визначення доцільності приватизації об'єкту права комунальної власності та інформування про приватизацію, а також виконання всіх умов, необхідних на даний час для приватизації об'єкта комунальної власності шляхом викупу.

Начальник управління  
Прокопенко А.М.

О.В. Чайченко