



Проект **431**
Оприлюднено
«19» 09 2023 р.

н.в

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ _____ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від _____ 2023 року № 164 -МР
м. Суми

Інформац. упр. ком. майна - 433-434 сф.
Інформац. прав. упр. - 435-437 сф.

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. Харківській, 38 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 24.07.2023 року № 36), 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 32 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.

Сумський міський голова

Олександр ЛИСЕНКО

Виконавець: Дмитренко Сергій
_____ 24.07.2023

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

432

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. Харківській, 38 у
м. Суми»
від _____ 2023 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 |
| 32. | вул. Харківська, 38 | 11,8 | Товариство з обмеженою відповідальністю «САНТЕХОПТ» |

Сумський міський голова

Олександр ЛИСЕНКО

Виконавець: Дмитренко Сергій
24.07.2023



433

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

02.08.2023 № 643/10.01-14 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. Харківській, 38 у м. Суми»

Товариство з обмеженою відповідальністю «САНТЕХОПТ» (далі – Орендар) **орендує** нежитлове приміщення площею 11,8 кв.м по вул. Харківській, 38 у м. Суми з **2012 року** для здійснення торгівлі **непродовольчими товарами**.

На даний час місячна орендна плата за зазначене вище нежитлове приміщення становить 1 480,04 грн.

Слід зазначити, що **на момент передачі в оренду нежитлове приміщення перебувало в задовільному стані**, а саме: на лінолеумі плями, пошкодження плінтусів, віконні отвори покриті пліснявою, сліди вологи в кутках приміщення, оздоблення стін пошкоджене, несправності та послаблення кріплень електротехнічних пристроїв. У 2018 році Орендар звернувся до Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради з заявою про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, яка було надано листом № 06.01-18/10420 від 02.01.2019.

Згідно з погодженою Департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради проєктно-кошторисною документацією Орендарем здійснено наступні поліпшення: демонтаж покриття підлоги, плінтусів; улаштування цементної стяжки, покриття підлоги з лінолеуму, плінтусів; монтаж проводів, кабелів і електроприладів, монтаж вентиляторів осьових; поліпшена обробка стін і т.д. Здійснення і склад невід'ємних поліпшень підтверджені будівельною експертизою від 22.02.2021, виконаною судовим експертом Андреевим Л.Г. Вартість поліпшень, підтверджених будівельною експертизою, визначена суб'єктом оціночної діяльності Педченком А.М. 14.05.2021 в сумі 28 046,16 грн. (63,3 % від ринкової вартості приміщення станом на 30.11.2018, яка складає 44 289,0 грн).

Договір оренди нерухомого комунального майна № УМКВ-0544 від 06.11.2012 є діючим. Орендар належно 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 (далі – комісія) (протокол від 02.12.2021 № 17) Департаментом забезпечення ресурсних платежів 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. Харківській, 38 у м. Суми» (оприлюднено 09.12.2021). Вищевказаний проект рішення неодноразово було включено до порядків денних сесій міської ради, але не прийнято.

Враховуючи повторне звернення Орендаря, Управлінням комунального майна Сумської міської ради внесено вищевказане питання на розгляд комісії, за рекомендацією якої підготовлено аналогічний оновлений проект рішення (протокол від 24.07.2023 року № 36).

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

21.08.2023 № 34/07.01-13.01/02

Сумському міському голові
ЛИСЕНКУ О. М.

ІНФОРМАЦІЯ

до проєкту 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. Харківська, 38 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проєкт рішення Сумської міської ради, яким пропонується доповнити перелік об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу пунктом 32 щодо нежитлового приміщення у м. Суми, по вул. вул. Харківська, 38 (площа 11,8 кв.м), орендар ТОВ «САНТЕХОПТ», 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 (невід'ємні поліпшення), 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. Тобто суб'єкт оціночної діяльності повинен визначити вартість лише тих невід'ємних поліпшень, які встановлені висновком будівельної експертизи; 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 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, 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 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. 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, 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).

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.

Начальник управління

БОЙКО Ольга



Олег ЧАЙЧЕНКО