



Проект 254  
Оприлюднено  
«19» 09 2023р.

п. 6

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

від \_\_\_\_\_ 2023 року № 70-МР  
м. Суми

*Інформац. упр. ком. майна -  
- 256 - 257 стор.  
Інформац. прав. упр. - 258 - 260 ст.*

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. Герасима Кондратьєва, 165/134 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 31 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

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. Герасима  
Кондратьєва, 165/134 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
31.	вул. Герасима Кондратьєва, 165/134	42,6	Фізична особа-підприємець Швецова Олена Віталіївна

Сумський міський голова

Олександр ЛИСЕНКО

Виконавець: Дмитренко Сергій  
\_\_\_\_\_ 24.07.2023



256

Сумська міська рада

**УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА**

вул. Воскресенська, 8А, м. Суми, 40000, тел. (0542) 780-101, e-mail: [ukm@smr.gov.ua](mailto:ukm@smr.gov.ua), код ЄДРПОУ 45068823

02.08.2023 № 641/10.01-14 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. Герасима Кондратьєва, 165/134 у м. Суми»**

Фізична особа-підприємець Швецова О.В. (далі – Орендар) **орендує** нежитлове приміщення по вул. Герасима Кондратьєва, 165/134 з **2013 року для розміщення військового ательє**. Первісна площа орендованого приміщення складала 113,9 кв.м. В подальшому в 2017 році орендар відмовився від частини приміщення та продовжив орендувати за вищевказаною адресою нежитлове приміщення площею 42,8 кв.м.

В електронній торгівій системі «ProZorro.Продажі» (далі - ЕТС) 17.10.2022 відбувся аукціон з продовження договору оренди нежитлового приміщення площею 42,8 кв.м по вул. Герасима Кондратьєва, 165/134, у якому взяли участь 2 учасники, у тому числі орендар - ФОП Швецова О.В. Стартова ціна лоту була встановлена на рівні 888,97 грн. Другим учасником аукціону була запропонована ціна - 20 000,00 грн. Чинний орендар ФОП Швецова О.В., маючи переважне право на оренду вищевказаного приміщення, погодилась на вищевказану запропоновану ціну. На даний час, з урахуванням індексу інфляції місячна орендна плата за зазначене вище нежитлове приміщення площею 42,6 кв.м (площа змінилась після виготовлення технічної документації) становить 25 201,68 грн.

Слід зазначити, що **на момент передачі в оренду нежитлове приміщення потребувало проведення ремонту**, оскільки приміщення перебувало в наступному стані: потертості підлоги в місцях ходіння, розриви лінолеуму, сколи плитки, віконні рами розсохлися, місцями руйнування штукатурного та пофарбованого шарів внутрішнього оздоблення стін, санвузол відсутній. Орендар звернувся до Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради з заявою про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, яку було надано листом № 06.01-18/4586 від 27.06.2018.

Згідно з погодженою Департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради проєктно-кошторисною документацією Орендарем здійснено наступні поліпшення: шпаклювання, поліпшене фарбування стін, стелі; розбирання покриттів підлоги, плінтусів; улаштування цементної стяжки, покриття підлоги з керамічних плиток; установка віконних блоків, дверних блоків і т.д. Здійснення і склад невід'ємних поліпшень підтверджені

будівельною експертизою від 30.12.2021, виконаною судовим експертом Андрєєвим Л.Г. Вартість поліпшень, підтверджених будівельною експертизою, визначена оцінювачем ФОП Міняйло О.І. 19.01.2022 в сумі 150 438,17 грн. (117,0 % від ринкової вартості приміщення станом на 31.08.2017, яка складає 128 600,0 грн).

Договір оренди нерухомого комунального майна № УМКВ-0653 від 23.10.2013 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 (протокол від 24.07.2023 року № 36) 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 нежитлового приміщення по вул. Герасима Кондратьєва, 165/134 у м. Суми».

Додаток на 3 арк.

**Начальник управління**

Сіренко Інна 780-103

**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 № 32/07.01-13.01/02

Сумському міському голові  
**ЛИСЕНКУ О. М.**

**ІНФОРМАЦІЯ**

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 нежитлового приміщення по вул. Герасима Кондратьєва, 165/134 у м. Суми»

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради, яким пропонується доповнити перелік об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу пунктом 31 щодо нежитлового приміщення у м. Суми, по вул. Герасима Кондратьєва, 165/134 (площа 42,6 кв.м), орендар ФОП Швецова О.В., 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'єкта 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**