ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням сільської ради
від 30 червня 2021 року №_2

Порядок приватизації (відчуження) майна,
що належить до комунальної власності Куцурубської сільської ради
об'єднаної територіальної громади

Порядок приватизації (відчуження) комунального, що належить до комунальної власності Куцурубської сільської ради об'єднаної територіальної громади (далі - Порядок), розроблено відповідно до Конституції України, Господарського кодексу України, Законів України «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі - Закон), "Про оренду державного та комунального майна" та «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанови КМУ від 10.05.2018 №432 «Про затвердження Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу», з урахуванням законодавства про оцінку майна, майнових прав, професійної оціночної діяльності та нормативно-правових актів щодо відчуження комунального майна. Положення визначає порядок приватизації (відчуження (продажу)) майна, що належить до комунальної власності Куцурубської сільської ради об'єднаної територіальної громади.

Дія цього Порядку не поширюється на:

- цілісні майнові комплекси комунальних підприємств;
- об'єкти комунальної власності, які в установленому порядку включені до переліку об'єктів, що не підлягають приватизації;
- комунальне майно, на які встановлені обмеження чи заборона на його відчуження (застава, податкова застава, накладання арешту тощо);
- об'єкти, що мають загальнодержавне значення, а також об'єкти, які становлять національну, культурну чи історичну цінність і перебувають під охороною держави;

- комунальне майно, порядок відчуження якого визначається окремими нормативно-правовими актами України.

1. Загальні положення.

Доцільність та умови приватизації (відчуження) комунального майна визначаються виключно на сесії Куцурубської сільської ради об'єднаної територіальної громади. Органом приватизації комунального майна територіальної громади Куцурубської сільської ради є Куцурубська сільська рада об'єднаної територіальної громади.

Для розгляду питання про приватизацію (відчуження) комунального майна до сільської ради надаються:

· звернення суб'єктів господарювання або рішення постійної комісії сільської ради з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження та транспорту земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток, історичного середовища та благоустрою;

- техніко-економічне обґрунтування доцільності відчуження майна і напрямків використання засобів, які передбачається одержати в результаті відчуження, з обов'язковим визначенням впливу відчуження майна на цілісність майнового комплексу;
- акт інвентаризації майна комунальної власності, що підлягає відчуженню;
- акт технічного стану, складений на дату оцінки;
- дані про наявність обтяжень чи обмежень на розпорядження майном;
- звіт про незалежну оцінку вартості майна.

Доходи від приватизації (відчуження) майна, що належить до комунальної власності Куцурубської сільської ради об'єднаної територіальної громади, зараховуються до місцевого бюджету.

До пріоритетів проведення приватизації належать:

– реалізація права територіальної громади володіти, доцільно, ощадливо, ефективно користуватися і розпоряджатися на власний розсуд і в своїх інтересах майном, що належить територіальній громаді;

– приватизація підприємств виключно за кошти покупців та з урахуванням індивідуальних особливостей цих об’єктів;

– забезпечення інформаційної відкритості процесу приватизації;

– залучення коштів для розвитку Куцурубської сільської ради ОТГ.

2. Порядок приватизації.

Порядок приватизації комунального майна передбачає:

- формування та затвердження переліку об’єктів комунальної власності, що підлягають приватизації;
- публікація даного переліку на офіційному сайті громади та в електронній торговій системі (протягом 5-ти робочих днів);
- прийняття рішення про приватизацію об’єкта комунальної власності;
- проведення інвентаризації і оцінки комунального майна;
- затвердження умов продажу об’єктів приватизації, що розробляються аукціонною комісією;
- опублікування умов продажу і стартової ціни об’єкта приватизації;
- проведення аукціону;
- укладання договору купівлі-продажу;
- укладання договору купівлі-продажу в разі приватизації майна шляхом викупу;
- опублікування результатів приватизації;
- прийняття рішення про завершення приватизації (завершення відбудеться з моменту продажу об’єкта нерухомого майна та відповідно реєстрації права власності на покупця і оформляється рішенням органу приватизації).

3. Прийняття рішення про приватизацію (відчуження).

3.1. Рішення про приватизацію (відчуження) комунального майна приймається на сесії Куцурубської сільської ради об’єднаної територіальної громади.

3.2. Відчуження комунального майна здійснюється виключно на конкурентних засадах – на аукціоні за вартістю не нижче визначеної у незалежній оцінці.

3.3. Після проведення незалежної оцінки вартості майна забороняється здійснювати дії щодо об’єкта відчуження, які можуть призвести до зміни його вартості.

3.4. За результатами продажу на аукціоні суб'єкт господарювання забезпечує укладання договору купівлі-продажу з переможцем аукціону (фізичною та юридичною особою) згідно чинного законодавства України.

3.5. Продаж майна на аукціоні здійснюється організатором аукціону на підставі відповідного договору з суб'єктом господарювання.

4. Формування стартової ціни. Оцінка комунального майна, що пропонується до відчуження.

4.1.Стартова ціна об'єкта малої приватизації визначається аукціонною комісією на рівні балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) малої приватизації.

4.2. У разі відсутності балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) малої приватизації така вартість встановлюється аукціонною комісією на підставі вартості, визначеної відповідно до Методики оцінки, що затверджена Кабінетом Міністрів України.

4.3. Проведення незалежної оцінки з метою приватизації (відчуження0 комунального майна на аукціоні здійснюється відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

4.3. Звіт з незалежної оцінки підлягає рецензуванню та затверджується рішенням сільської ради.

4.4. Початкова вартість майна, що пропонується до відчуження на аукціоні, визначається на підставі висновку про вартість майна і затверджується рішенням сільської ради.

4.5. Строк дії незалежної оцінки не повинен перевищувати шість місяців від дати її затвердження.

5. Формування та затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації.

5.1. Ініціювати приватизацію об'єктів можуть сільська рада, уповноважений орган управління майном або покупці.

5.2. Перелік об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, ухвалюється рішенням сільської ради. Включення нових об'єктів до цього переліку

здійснюється шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об’єкта комунальної власності.

5.3. Опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об’єкта комунальної власності здійснюється на офіційному сайті Куцурубської сільської ради об’єднаної територіальної громади, на інформаційних стендах по старостинським округам та в електронній торговій системі протягом п’яти робочих днів з дня ухвалення сільською радою рішення про приватизацію об’єкта.

6. Спосіб приватизації.

Приватизація комунального майна здійснюється шляхом:

1) продажу об’єктів права комунальної власності на аукціоні, у тому числі:

- аукціону з умовами;
- аукціоні без умов;
- аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій;
- аукціоні із зниженням стартової ціни;
- аукціоні за методом вивчення цінових пропозицій;

2) викупу об’єктів приватизації.

7. Подання заяви на участь у приватизації.

7.1. Потенційні покупці зобов’язані подати разом із заявою у довільній формі інформацію і документи на участь у приватизації:

1) для фізичних осіб – громадян України – копія паспорту громадянина України;

2) для іноземних осіб – копія документа, що посвідчує особу;

3) для юридичних осіб:

- витяг з ЄДР юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань України - для юридичних осіб-резидентів;
- документ про реєстрацію у державі її місцезнаходження (витяг із торгівельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідчений згідно із законодавством держави його видачі, перекладений українською мовою, - для юридичних осіб-нерезидентів;

- інформація про кінцевого бенефіціарного власника. Якщо особа не має кінцевого бенефіціарного власника, зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і про причину його відсутності;

остання річна або квартальна фінансова звітність;

4) документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, а також документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску в розмірі 10 % стартової ціни з рахунка потенційного покупця, відкритого в українському або іноземному банку (крім банків держав, внесених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом), на рахунок, визначений частиною одинадцятою статті 14 Закону;

5) письмова згода потенційного покупця щодо взяття на себе зобов'язань, визначених умовами продажу.

Організатор аукціону з продажу об'єкта малої приватизації не має права витребувати від потенційного покупця інші документи і відомості.

Не можуть бути підставою для прийняття рішення про відмову в затвердженні протоколу електронних торгів та подальшому укладанні договору купівлі-продажу формальні (несуттєві) помилки в оформленні заяви на участь у приватизації об'єкта малої приватизації або в документах та інформації, що подаються разом із такою заявою, які не впливають на зміст заяви або документів та інформації, зокрема технічні помилки та описки.

Для участі в аукціоні з продажу об'єкта малої приватизації гарантійний внесок сплачується на рахунок оператора електронного майданчика, через який подається заява на участь у приватизації. Для участі в аукціоні з продажу об'єкта малої приватизації гарантійний внесок сплачується на рахунок органів приватизації.

Оператор електронного майданчика перераховує на рахунки відповідних бюджетів суми сплачених потенційними покупцями реєстраційних внесків протягом п'яти календарних днів з дня затвердження протоколу аукціону.

8. Продаж об'єктів малої приватизації.

8.1. Об’єкти малої приватизації продаються виключно на електронних аукціонах. Порядок проведення електронних аукціонів для продажу об’єктів малої приватизації та порядок відбору операторів електронних майданчиків для організації проведення електронних аукціонів з продажу об’єктів малої приватизації, авторизації електронних майданчиків, розмір та порядок сплати плати за участь, визначення переможця за результатами електронного аукціону, а також порядок визначення додаткових умов продажу затверджується Кабінетом Міністрів України.

8.2. Електронний аукціон проводиться відповідно до договору, що укладається між організатором аукціону з операторами електронних майданчиків.

8.3.Відомості про учасників аукціону не підлягають розголошенню до завершення аукціону.

8.4. Для продажу об’єктів малої приватизації сільською радою протягом 10 календарних днів з дня прийняття рішення про приватизацію об’єкта утворюється аукціонна комісія, діяльність якої регулюється положенням, затвердженим органом місцевого самоврядування.

8.5.До складу аукціонної комісії входять не менш як п’ять осіб. Аукціонна комісія розробляє умови продажу, що затверджуються сільською радою.

8.6.Аукціони з продажу об’єктів малої приватизації проводяться не раніше ніж через 20 днів, але не пізніше 35 днів після опублікування інформаційного повідомлення про приватизацію об’єктів малої приватизації.

8.7. Протокол про результати електронного аукціону формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення аукціону в електронній формі.

8.8. Продаж об’єктів на аукціоні, крім аукціону за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій, здійснюється за наявності не менше двох учасників аукціону та вважається таким, що відбувся, у разі здійснення на аукціоні не менше одного кроку аукціону на підвищення стартової ціни.

8.9. У разі, якщо для участі в аукціоні надано заяву від одного покупця, аукціон визнається таким, що не відбувся, а сільська рада приймає рішення про приватизацію зазначеного об’єкта шляхом викупу безпосередньо таким покупцем за запропонованою ним ціною, але не нижче стартової ціни.

8.10. У разі, якщо об’єкт, який пропонувався для продажу на аукціоні, не продано, крім випадку, передбаченого п. 8.9. даного Порядку, проводиться повторний аукціон із зниження стартової ціни на 50%.

8.11. Приватизація об’єктів комунальної власності на аукціоні без умов або на аукціоні зі зниженням стартової ціни здійснюється відповідно до законодавства України.

8.12. Якщо повторний аукціон зі зниженням стартової ціни визнається таким, що не відбувся, у разі якщо для участі у такому аукціоні подано заяву на участь від одного покупця, то орган приватизації приймає рішення про приватизацію зазначеного об’єкта шляхом викупу безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче стартової ціни, з урахуванням зниження стартової ціни відповідно до п. 8.10. даного Порядку.

9. Приватизація об’єкта комунальної власності, що знаходиться в оренді

9.1. Приватизація об’єктів комунальної власності, переданих в оренду, здійснюється шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу, якщо виконуються умови, передбачені пунктом 9.2. даного Порядку.

9.2. Орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, 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;

- 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.

Надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному чинним законодавством.

9.3. Орендар, який виконав умови, передбачені пунктом 9.2. даного Порядку, має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу.

У разі якщо сільською радою прийнято рішення про приватизацію на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується покупцем.

Ціна продажу об'єкта приватизації зменшується на суму компенсації невід'ємних поліпшень.

Якщо покупцем об'єкта приватизації стає орендар, вартість невід'ємних поліпшень зараховується йому під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації.

9.4. Договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна, а в разі якщо покупцем переданого в оренду об'єкта комунального майна є орендар, дія відповідного договору припиняється з дня, за яким об'єкт оренди переходить у його власність.

10. Порядок проведення розрахунків за приватизацію об’єктів.

10.1. Покупець, який підписав договір купівлі-продажу, сплачує на відповідний поточний рахунок сільської ради ціну продажу об’єкта приватизації не пізніше ніж протягом 30 днів з дня підписання договору купівлі-продажу.

10.2. За несплату коштів за об’єкт приватизації згідно з договором купівлі-продажу протягом 30 днів з дня укладання договору купівлі-продажу нараховується пеня за подвійною ставкою НБУ.

10.3. Несплата коштів за об’єкт приватизації згідно з договором купівлі-продажу протягом 60 днів з дня укладання договору купівлі-продажу є підставою для розірвання такого договору.

· 11. Використання грошових коштів, одержаних від приватизації.

11.1. Кошти, одержані від продажу комунального майна, інші надходження, безпосередньо пов’язані з процесом приватизації (суми штрафних санкцій за несвоєчасні розрахунки за придбані об’єкті приватизації тощо), зараховуються до місцевого бюджету у повному обсязі, крім плати за участь.

11.2. У разі прийняття рішення про припинення приватизації сплачені реєстраційний внесок за реєстрацію покупців для участі в аукціоні та гарантійний внесок повертаються всім потенційним покупцям такого об’єкта.

12. Оформлення угод приватизації.

12.1. Під час приватизації об’єкта комунальної власності шляхом його продажу на акціоні, викупу між продавцем покупцем укладається відповідний договір купівлі-продажу. Укладання та внесення змін до договорів купівлі-продажу здійснюється відповідно до вимог законодавства.

12.2. До договору купівлі-продажу включаються передбачені умовами аукціону, викупу зобов’язання сторін щодо:

- збереження основних видів діяльності підприємства;
- технічного переозброєння, модернізації виробництва та енергомодернізації об’єкта;
- виконання встановлених мобілізаційних завдань;

- вимог та додаткових обмежень природоохоронного законодавства щодо користування об’єктом.

З моменту переходу права власності на об’єкт приватизації покупець, який придбав об’єкт приватизації, зобов’язаний виконувати всі умови договору купівлі-продажу об’єкта.

12.3. Виключними умовами для розірвання договору купівлі-продажу об’єкта приватизації в порядку, передбаченому законодавством, є:

- несплата протягом 60 днів коштів за об’єкт приватизації з дня укладання договору купівлі-продажу;
- невиконання умов продажу об’єкта і зобов’язань покупця, визначених договором купівлі-продажу;
- подання органу приватизації неправдивих відомостей.

Сільський голова **Інна КОПІЙКА**