

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення районної ради
від 27 жовтня 2021 року № 1

ПРОГРАМА
приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ
Миколаївського району Миколаївської області на 2021- 2024 роки

1. Загальні положення

1.1. Програма приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ Миколаївського району Миколаївської області на 2021-2024 роки (далі – Програма) розроблена у відповідності до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі - Закон), Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішень районної ради, а також інших нормативних актів з питань приватизації.

1.2. Програма визначає основні цілі, пріоритети, завдання, умови, способи приватизації та відчуження комунального майна.

1.3. У разі внесення змін та доповнень до законодавчих актів щодо приватизації, відповідні зміни і доповнення вносяться до даної програми та затверджуються рішенням Миколаївської районної ради Миколаївської області.

1.4. Термін дії Програми до 2024 року або до моменту прийняття чергової програми приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ Миколаївського району Миколаївської області, в залежності від того, що настає раніше.

до моменту прийняття чергової програми приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ Миколаївського району Миколаївської області.

1.5. Основними завданнями Програми є:

- сприяння підвищенню ефективності діяльності підприємств, установ, організацій (далі – підприємств) та створення конкурентного середовища;
- залучення коштів для розвитку і структурної перебудови економіки району;
- створення сприятливих умов для появи приватних власників, які мають довгострокові інтереси у розвитку приватизованого об'єкта та здійснюють ефективне управління ним;
- забезпечення надходження коштів до місцевого бюджету;
- підвищення зацікавленості інвесторів.

2. Пріоритети приватизації

2.1. Забезпечення інформаційної відкритості процесу приватизації.

2.2. Здійснення приватизації нерухомого майна, що у поточний період не використовується установами району та може бути пошкоджено або знищене за відсутністю належного утримання, збереження та охорони.

2.3. Поповнення доходної частини бюджету району.

3. Умови проведення приватизації

3.1. Умовами для проведення приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ Миколаївського району Миколаївської області (далі- об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ району) є:

- включення об'єкта до переліку об'єктів, що підлягають приватизації;
- відсутність заборони на приватизацію об'єкту з боку чинного законодавства;
- визначення способу та умов приватизації.

3.2. Орган приватизації у процесі проведення приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ району може здійснювати реорганізацію (злиття, поділ, виділ, перетворення) об'єкта приватизації згідно з чинним законодавством.

3.3. Для реалізації завдань приватизації орган приватизації може залучати аудиторські компанії, суб'єктів оціночної діяльності, біржі та інші суб'єкти господарювання, що мають право на здійснення певних видів діяльності, під час продажу застосовує аукціони, викупи.

3.4. Орган приватизації має право встановлювати умови участі покупців у аукціоні, умови продажу об'єктів приватизації, що не суперечить чинному законодавству та цілям і змісту даної Програми.

4. Орган приватизації

4.1. Миколаївська районна рада Миколаївської області від імені територіальної громади Миколаївського району Миколаївської області, а саме - депутатів районної ради, є продавцем об'єктів приватизації (які відносяться до об'єктів малої приватизації), що перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ Миколаївського району Миколаївської області відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

4.2. Підготовку до продажу об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ Миколаївського району Миколаївської області здійснює відповідальний спеціаліст виконавчого апарату районної ради, на якого покладені обов'язки відповідно до розпорядження голови районної ради (далі- відповідальний спеціаліст).

4.3. Відповідальний спеціаліст враховує кон'юнктуру ринку, вивчає попит потенційних покупців на об'єкти приватизації та забезпечує виконання цієї Програми в частині надходження коштів від приватизації, за погодженням голови районної ради встановлює для кожного об'єкта окремо строки проведення приватизації з урахуванням вимог чинного законодавства про приватизацію.

5. Об'єкти приватизації

5.1. Об'єктами приватизації можуть бути всі об'єкти права комунальної власності, що належать територіальним громадам сіл, селищ Миколаївського району Миколаївської області на правах спільної власності та відносяться до об'єктів малої приватизації, крім тих, приватизація яких прямо заборонена чинним законодавством України.

5.2. Будівлі (споруди, приміщення) приватизуються разом з розташованими у них об'єктами, крім випадків, якщо в будівлі розташований об'єкт, що приватизується шляхом викупу.

5.3. Якщо у нежитлових приміщеннях будинку, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району, розміщується два чи більше комунальних або заснованих на оренді чи лізингу комунального майна підприємств, то у разі прийняття рішення про приватизацію одного чи кількох з них, займані ними приміщення, обладнання, за відсутності заборони на приватизацію цього будинку, приватизуються разом з іншим майном підприємства після закріплення за названими співкористувачами займаних ними приміщень на праві повного господарського відання, оперативного управління або на договірних засадах.

6. Порядок та Способи приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ району

6.1. Порядок приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ району передбачає:

- формування та затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації;
- опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації на офіційному веб-сайті районної ради, в електронній торговій системі (якщо спосіб приватизації – аукціон) та у інший спосіб, не заборонений чинним законодавством;
- прийняття районною радою рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності;
- опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта на офіційному веб-сайті районної ради, в електронній торговій системі (якщо спосіб приватизації – аукціон) та у інший спосіб, не заборонений чинним законодавством;
- проведення інвентаризації та оцінки відповідно до чинного законодавства;
- проведення у випадках, передбачених Законом, аудиту, екологічного аудиту об'єкта приватизації;
- затвердження у випадках, передбачених Законом, розроблених аукціонною комісією, що утворюється Миколаївською районною радою Миколаївської області, як органом приватизації майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ району (далі - Орган приватизації) для продажу об'єктів малої приватизації спільної власності територіальних громад сіл, селищ району протягом 10 робочих днів з дня прийняття рішення про приватизацію об'єкта та яка діє згідно з положенням, затвердженим рішенням районної ради;
- опублікування інформації про умови продажу, в тому числі стартову ціну об'єкта приватизації;
- проведення аукціону, укладення договору купівлі-продажу (примірник додається);

- укладення договору купівлі-продажу в разі приватизації об'єкта шляхом викупу;
- опублікування інформації про результати приватизації;
- прийняття рішення про завершення приватизації.

6.2. Приватизація об'єкта вважається завершеною з моменту його продажу та переходу до покупця права власності.

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

7.1. Ініціювати приватизацію об'єктів можуть органи приватизації, уповноважені органи управління, інші суб'єкти управління об'єктами комунальної власності або покупці.

7.2. Перелік об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, затверджується районною радою. Включення нових об'єктів до цього переліку здійснюється шляхом прийняття окремого рішення районної ради щодо кожного об'єкта комунальної власності.

7.3. Відповідальний спеціаліст щороку до 1 жовтня готує та подає органу приватизації пропозиції стосовно включення об'єктів права спільної власності територіальних громад сіл, селищ району до переліку об'єктів, що підлягають приватизації на наступний рік, разом з висновками щодо прогнозованої суми надходження коштів від приватизації запропонованих до переліків об'єктів (у разі їх наявності).

7.4 Заяви про включення об'єктів права спільної власності територіальних громад сіл, селищ району до переліків об'єктів, що підлягають приватизації, подаються покупцями до районної ради та розглядаються у порядку, згідно з пунктами 7.5, 7.6.

7.5. Орган приватизації протягом трьох днів після надходження заяви звертається щодо надання згоди на включення такого об'єкта до переліку об'єктів спільної власності, що підлягають приватизації, до уповноважених органів управління комунальним майном, крім випадків, коли орган приватизації є органом управління комунальним майном або уповноважений орган управління самостійно ініціював включення такого об'єкта до переліку об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ району, що підлягають приватизації.

Уповноважені органи управління комунальним майном надають згоду на приватизацію об'єкта комунальної власності або вмотивовану відмову протягом 15 днів з моменту надходження звернення від органу приватизації.

У разі якщо орган приватизації не одержав у встановлений строк дозвіл чи відмову від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, згода на приватизацію вважається наданою.

7.6. Органом приватизації протягом 30 днів розглядаються заяви та приймають рішення щодо включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, і в п'ятиденний строк письмово повідомляють про це заявника, балансоутримувача, а також відповідний уповноважений орган управління.

7.7. Відмова у включенні до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, можлива у разі:

- коли чинним законодавством встановлено обмеження щодо приватизації об'єкта;

- вмотивованої відмови органу, уповноваженого управляти комунальним майном, у погодженні щодо включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

8. Порядок прийняття рішення про приватизацію

8.1. Рішення про приватизацію об'єкта, який включено до переліку об'єктів спільної власності територіальних громад району, що підлягають приватизації, приймається виключно районною радою, але не пізніше 30 днів з дня включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

8.2. Опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта здійснюється протягом п'яти робочих днів на офіційному веб-сайті районної ради та у інший спосіб, що не суперечить вимогам чинного законодавства, а у разі приватизації аукціоном також в електронній торговій системі.

9. Способи приватизації

9.1. Приватизація об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ Миколаївського району Миколаївської області здійснюється відповідно до Закону та цієї Програми шляхом продажу на аукціоні (в тому числі аукціоні з умовами; аукціоні без умов; аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій, аукціоні із зниженням стартової ціни) та викупом.

9.2. Способи приватизації об'єктів визначаються районною радою на підставі матеріалів, поданих відповідальним спеціалістом з урахуванням індивідуальних особливостей.

9.3. Виконавчий апарат районної ради готує пропозиції щодо умов продажу та використання об'єктів спільної власності району та подає їх на розгляд та затвердження комісії по визначенню умов та продажу об'єктів приватизації.

9.4. При продажу об'єктів комунальної власності у договорі купівлі – продажу включаються зобов'язання сторін, які були визначені умовами аукціону чи викупу, відповідальність та правові наслідки їх невиконання. Зобов'язання покупця, передбачені договором купівлі – продажу, зберігають свою дію для осіб, які придбають об'єкт у разі його подальшого відчуження протягом терміну дії цих зобов'язань.

9.5. У разі невиконання покупцем зобов'язань, передбачених договором купівлі – продажу, до нього застосовуються санкції, передбачені цим договором та чинним законодавством.

10. Подання заяви на участь у приватизації

10.1. Потенційні покупці зобов'язані подати разом із заявою у довільній формі інформацію і документи на участь у приватизації, визначені у пункті 10.2. цієї Програми:

10.2. До заяви на участь у приватизації об'єкта малої приватизації подаються:

1) для потенційних покупців - фізичних осіб - громадян України - копія паспорта громадянина України;

2) для іноземних громадян - копія документа, що посвідчує особу;

3) для потенційних покупців - юридичних осіб:

- витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань України - для юридичних осіб - резидентів;

- документ про реєстрацію у державі її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідчений згідно з чинним 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;

- документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, а також документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску в розмірі 10 відсотків 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 оператора електронного майданчика, через який подається заява на участь у приватизації;

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

10.3. Організатор аукціону з продажу об'єкта малої приватизації не має права витребувати від потенційного покупця інші документи і відомості, ніж передбачені частиною сьомою статті 14 Закону.

10.4. Рішення органу приватизації про відмову у затвердженні протоколу електронних торгів або про відмову від укладення договору купівлі-продажу має містити вичерпний перелік підстав для прийняття такого рішення і ухвалюється після закінчення електронного аукціону на підставі перевірки органом приватизації заяви на участь у приватизації об'єкта малої приватизації і доданих до неї документів та інформації щодо переможця аукціону.

Переможець аукціону може оскаржити таке рішення шляхом звернення до суду протягом строку, передбаченого статтею 30 Закону.

11. Продаж об'єктів приватизації

11.1. Об'єкти 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 оплати за участь, визначення переможця за результатами електронного аукціону, а також порядок визначення додаткових умов продажу затверджуються Кабінетом Міністрів України.

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

11.3. Для продажу об'єктів малої приватизації районною радою протягом 10 робочих днів з дня прийняття рішення про приватизацію об'єкта утворюється аукціонна комісія, що затверджується головою районної ради (частина четверта статті 15 Закону), діяльність якої регулюється відповідним положенням, затвердженим районною радою.

11.4. До складу аукціонної комісії входять не менш як п'ять осіб.

Аукціонна комісія розробляє умови продажу, що затверджуються органами приватизації.

Стартова ціна продажу об'єкта малої приватизації визначається аукціонною комісією на рівні балансової вартості об'єкта малої приватизації.

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 затверджується Кабінетом Міністрів України.

Після затвердження умов продажу органи приватизації не пізніше як через 10 робочих днів публікують інформаційне повідомлення про приватизацію об'єкта малої приватизації на офіційному веб-сайті районної ради та в електронній торговій системі.

11.5. 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.

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

11.7. Покупцеві, який придбав об'єкт приватизації та підписав договір купівлі-продажу, гарантійний внесок зараховуються під час розрахунку за придбаний об'єкт приватизації.

11.8. 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.

У разі якщо для участі в аукціоні подано заяву на участь в аукціоні від одного покупця, аукціон визнається таким, що не відбувся, а орган приватизації приймає рішення про приватизацію зазначеного об'єкта шляхом викупу безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче стартової ціни.

11.9. У разі якщо об'єкт, який пропонувався для продажу на аукціоні, не продано, проводиться повторний аукціон із зниженням стартової ціни на 50 відсотків.

11.10. 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 частини дев'ятої статті 15 Закону.

11.11. У разі якщо об'єкт приватизації не передано в порядку, передбаченому частинами восьмою - десятою Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», проводиться аукціон за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій зі зниженням стартової ціни, визначеної згідно з правилами, встановленими статтею 22 Закону, на 50 відсотків.

Продаж об'єктів на аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подання цінових пропозицій здійснюються за наявності не менш як одного учасника аукціону.

11.12. До проведення першого аукціону з продажу об'єкта малої приватизації аукціонна комісія одночасно встановлює стартові ціни та умови продажу об'єкта малої приватизації на аукціонах, передбачених частинами восьмою - одинадцятою статті 22 Закону.

11.13. У випадку, якщо аукціон визнаний таким, що не відбувся, або відсутнє рішення органу приватизації щодо викупу, прийняте відповідно до частин восьмої і десятої статті 22 Закону, електронна торгова система протягом п'яти робочих днів з дати формування відповідного протоколу аукціону автоматично оголошує новий аукціон, включаючи дату його проведення.

12. Приватизація об'єктів права спільної власності району, переданих в оренду

12.1. Приватизація об'єктів спільної власності територіальних, переданих в оренду, здійснюється шляхом викупу, якщо виконуються умови, передбачені частиною другою статті 18 Закону.

12. 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 районною радою.

12.3. Орендар, який виконав умови, передбачені пунктом другим цього розділу, має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу.

Вартість невід'ємних поліпшень, виконаних орендарем, зараховується йому під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації.

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

13. Визначення ціни продажу об'єктів права спільної власності громади (малої приватизації)

13.1. Стартова ціна продажу об'єкта малої приватизації визначається аукціонною комісією на рівні балансової вартості об'єкта малої приватизації.

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 затверджується Кабінетом Міністрів України.

13.2. Оцінка вартості об'єктів приватизації шляхом викупу здійснюється суб'єктом оціночної діяльності.

14. Використання коштів від приватизації

14.1. Кошти, одержані від приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад району зараховуються до районного бюджету у повному обсязі.

14.2. Витрати пов'язані з підготовкою об'єкта до приватизації та його приватизацією (виготовлення технічної документації, незалежної оцінки, рецензій, аудиторських висновків, плата за видачу свідоцтв на право власності, плата за витяги з реєстру прав власності та інші витрати) відшкодовуються покупцем.

15. Реалізація та контроль за виконанням договірних умов

15.1. Договір купівлі – продажу об'єкта приватизації передбачає санкції за порушення його умов відповідно до чинного законодавства про приватизацію.

15.2. Контроль за виконанням умов договорів купівлі - продажу здійснює відповідальний спеціаліст виконавчого апарату районної ради.

15.3. Невиконання покупцем умов договору купівлі - продажу є підставою для розірвання договору.

15.4. Забороняється подальше відчуження окремих частин об'єкта приватизації до повного виконання покупцем умов договору купівлі – продажу об'єкта приватизації, а також подальше відчуження приватизованого об'єкта без збереження для нового власника зобов'язань, визначених умовами аукціону чи викупу. У разі подальшого відчуження приватизованого об'єкта, новий

власник у двотижневий термін з дня переходу до нього права власності на цей об'єкт подає до органу приватизації копії документів, що підтверджують перехід до нього права власності.

Відповідальний спеціаліст виконавчого апарату районної ради зобов'язаний вимагати від нового власника виконання зобов'язань, визначених договором купівлі – продажу об'єкта приватизації та застосовувати до нього в разі їх невиконання санкції згідно з чинним законодавством.

15.5. У разі розірвання договору купівлі – продажу комунального майна за рішенням суду, господарського суду у зв'язку з невиконанням покупцем договірних зобов'язань, об'єкт приватизації підлягає поверненню у комунальну власність.

15.6. До договорів купівлі – продажу, укладених у процесі приватизації, за згодою сторін, можуть вноситись зміни.

15.7. Покупець об'єкта приватизації зобов'язаний на вимогу органу приватизації надавати інформацію про виконання зобов'язань, передбачених договором купівлі – продажу.

15.8. У разі розірвання договору купівлі – продажу об'єкта приватизації у зв'язку з невиконанням умов або визнання його недійсним в судовому порядку, повернення покупцю коштів, сплачених за об'єкт приватизації, проводиться на підставі рішення судових органів з коштів, отриманих від повторного продажу цього об'єкта.

16. Організаційне забезпечення виконання Програми

16.1. Виконавчий апарат районої ради здійснює заходи з підготовки об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ району до продажу.

16.2. Виконавчий апарат ради забезпечує інформування населення району через засоби масової інформації про хід приватизації.

16.3. Контроль за виконанням цієї Програми здійснює районна рада.
