

Додаток 1

до рішення _____ сесії Воскресенської селищної ради
восьмого скликання від ____ _____ 2018 року № _____

Програма приватизації об'єктів комунальної власності Воскресенської селищної ради

1. Загальні положення.

1.1. Програма приватизації об'єктів комунальної власності Воскресенської селищної ради (в подальшому – програма) розроблена у відповідності до Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішень селищної 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 Воскресенської селищної ради.

1.4. Термін дії програми визначається до моменту прийняття чергової програми приватизації об'єктів комунальної власності Воскресенської селищної ради.

1.5. Основними завданнями програми є:

- залучення коштів для розвитку і структурної перебудови економіки населених пунктів Воскресенської селищної ради;
- 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 селищної ради та може бути пошкоджено або знищене за відсутністю належного утримання, збереження та охорони.

2.3. Поповнення доходної частини селищного бюджету.

3. Умови проведення приватизації.

3.1. Умовами для проведення приватизації об'єктів комунальної власності Воскресенської селищної ради є:

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

3.2. Орган приватизації у процесі проведення приватизації об'єктів комунальної власності Воскресенської селищної ради може здійснювати реорганізацію (злиття, поділ, виділ, перетворення) об'єкта приватизації згідно чинного законодавства.

3.3. Для реалізації завдань приватизації орган приватизації може залучати аудиторські компанії, суб'єктів оціночної діяльності, біржі та інші суб'єкти згідно чинного законодавства, 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. Воскресенська селищна рада від імені об'єднаної територіальної громади є продавцем об'єктів приватизації (відносяться до об'єктів малої приватизації), що перебувають у комунальній власності селищної ради відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

4.2. Підготовку до продажу об'єктів комунальної власності здійснює відділ житлово-комунального господарства, інвестицій та соціально-економічного розвитку Воскресенської селищної ради.

4.3. Відділ житлово-комунального господарства, інвестицій та соціально-економічного розвитку Воскресенської селищної ради 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 селищної 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 Воскресенській селищній раді на правах власності та відносяться до об'єктів малої приватизації, крім тих, приватизація яких прямо заборонена Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна» та іншими законами України.

5.2. Будівлі (споруди, приміщення) приватизуються разом з розташованими у них об'єктами приватизації, крім випадків відмови покупця від приватизації будівлі (споруди, приміщення), у якій розташований об'єкт, що приватизується шляхом викупу.

5.3. Якщо у нежитлових приміщеннях будинку, що є комунальною власністю, 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 комунальної власності Воскресенської селищної ради.

6.1. Порядок приватизації об'єктів комунальної власності передбачає:

формування та затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації;

опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації, в районній газеті «Вісник Жовтневщини» або в інших офіційних друкованих виданнях, на офіційному веб-сайті селищної ради та в електронній торговій системі (якщо спосіб приватизації – аукціон);

прийняття селищною радою рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності;

опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта в районній газеті «Вісник Жовтневщини» або в інших офіційних друкованих виданнях, на офіційному веб-сайті селищної ради;

проведення інвентаризації та оцінки відповідно до законодавства;

проведення у випадках, передбачених Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна», аудиту, екологічного аудиту об'єкта приватизації;

затвердження у випадках, передбачених Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна» умов продажу об'єктів приватизації, розроблених аукціонною комісією;

опублікування інформації про умови продажу, в тому числі стартову ціну об'єкта приватизації;

проведення аукціону, укладення договору купівлі-продажу;

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 селищною радою. Включення нових об'єктів до цього переліку здійснюється шляхом прийняття окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності.

7.3. Відділ житлово-комунального господарства, інвестицій та соціально-економічного розвитку Воскресенської селищної ради щороку до 1 жовтня готує та подає органу приватизації пропозиції стосовно включення об'єктів права комунальної власності 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 комунальної власності до переліків об'єктів, що підлягають приватизації, подаються покупцями до селищної ради та розглядаються у порядку, згідно з п. 7.5, 7.6. даної Програми.

7.5. Орган приватизації протягом трьох днів після надходження заяви звертаються щодо надання згоди на включення такого об'єкта до переліку об'єктів комунальної 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 комунальної власності, 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 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 комунальної власності, що підлягають приватизації, приймається виключно селищною 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 з дня прийняття рішення в районній газеті «Вісник Жовтневщини» або в інших офіційних друкованих виданнях, на офіційному веб-сайті селищної ради та у разі приватизації аукціоном в електронній торговій системі.

9. Способи приватизації

9.1. Приватизація об'єктів комунальної власності Воскресенської селищної ради здійснюється відповідно до Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» 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 селищною радою на підставі матеріалів, поданих відділом житлово-комунального господарства, інвестицій та соціально-економічного розвитку селищної ради з урахуванням індивідуальних особливостей.

9.3. Відділ житлово-комунального господарства, інвестицій та соціально-економічного розвитку Воскресенської селищної ради готує пропозиції щодо умов продажу та використання об'єктів комунальної власності 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 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 п.10.2. 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 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 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.

5) 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 в пункті 10.2 Програми.

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 переможця аукціону.

Переможець аукціону може оскаржити це рішення до суду протягом строку, передбаченого [статтею 30](#) Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

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 сплати плати 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 селищною радою протягом 10 робочих днів з дня прийняття рішення про приватизацію об'єкта утворюється аукціонна комісія, діяльність якої регулюється положенням, що затверджується головою селищної ради.

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 в районній газеті «Вісник Жовтневщини» або в інших офіційних друкованих виданнях, на офіційному веб-сайті селищної 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.

11.66. 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, зазначені грошові кошти 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 ЗУ «Про приватизацію державного та комунального майна».

11.11. У разі якщо об'єкт приватизації не передано в порядку, передбаченому частинами восьмою - десятою ЗУ «Про приватизацію державного та 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 15 ЗУ «Про приватизацію державного та комунального майна».

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 цієї статті, 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 комунальної власності, переданих в оренду

12.1. Приватизація об'єктів комунальної власності, переданих в оренду, здійснюється шляхом викупу, якщо виконуються умови, передбачені частиною 2 статті 18 ЗУ «Про приватизацію державного та комунального майна».

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 селищною 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 комунального 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, визначеним за результатами конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності, що проводиться відповідно до «Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності» затвердженого Наказом Фонду Державного майна України від 16.01.2018 р. №47.

14. Використання коштів від приватизації.

14.1. Кошти, одержані від приватизації об'єктів комунального майна зараховуються до місцевого бюджету у повному обсязі.

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 відділ житлово-комунального господарства, інвестицій та соціально-економічного розвитку Воскресенської селищної 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.

Відділ житлово-комунального господарства, інвестицій та соціально-економічного розвитку Воскресенської селищної 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 із законом.

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. Відділ житлово-комунального господарства, інвестицій та соціально-економічного розвитку Воскресенської селищної ради здійснює заходи з підготовки об'єктів комунальної власності до продажу.

16.2. Відділ житлово-комунального господарства, інвестицій та соціально-економічного розвитку Воскресенської селищної ради інформування населення через засоби масової інформації про хід приватизації.

16.3. Контроль за виконанням цієї Програми здійснює селищна рада