

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення Кіровоградської
міської ради
11 грудня 2012 року
№ 2099

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок приватизації об'єктів, що належать до
комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда

1. Загальна частина

1.1. Положення про порядок приватизації об'єктів, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда (далі – Положення) розроблено на підставі законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, „Про Державну програму приватизації”, “Про приватизацію державного майна”, “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)” та інших нормативно-правових актів.

1.2. Положення визначає основну мету, пріоритети та способи приватизації комунального майна територіальної громади міста Кіровограда. а також забезпечення надходження коштів від приватизації.

1.3. Основною метою приватизації є підвищення ефективності використання майна шляхом його приватизації, формування приватної власності, створення конкурентного середовища, а також забезпечення надходження коштів від приватизації комунального майна до бюджету розвитку міського бюджету міста Кіровограда.

1.4. 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 їй;

сприяння подальшому розвитку інфраструктури міста шляхом збільшення частки приватних власників, які мають довгострокові інтереси в розвитку об'єкта, що приватизувався, здійснюють ефективне управління ним і сприяють створенню соціально орієнтованої ринкової економіки;

підвищення заінтересованості інвесторів у розвитку інфраструктури міста;

приватизація об'єктів виключно за грошові кошти з урахуванням їх індивідуальних особливостей;

забезпечення інформаційної відкритості процесу приватизації;

залучення коштів для розвитку та структурної перебудови економіки міста;

створення сприятливих умов для суб'єктів підприємницької діяльності.

1.5. Виходячи з мети та пріоритетів приватизації, визначених цим Положенням, встановлюється завдання щодо забезпечення надходження до міського бюджету коштів від приватизації комунального майна у сумі, передбаченій у міському бюджеті на відповідний рік.

1.6. Нижченаведені терміни вживаються у Положенні в такому значенні: групи об'єктів приватизації - встановлений Положенням про порядок приватизації об'єктів, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда розподіл об'єктів комунальної власності за кваліфікаційними ознаками з метою раціонального та ефективного застосування способів приватизації (групи А, Д, і Ж);

передприватизаційна підготовка - оптимізація складу майна, майнових прав та нематеріальних активів, що може включати реструктуризацію підприємств комунальної власності.

1.7. Політику у сфері приватизації комунального майна здійснює виконавчий орган Кіровоградської міської ради, уповноважений управляти майном, що є у власності територіальної громади міста Кіровограда (в подальшому – орган приватизації).

1.8. Об'єктами приватизації відповідно до Положення є:

1.8.1. Єдині майнові комплекси підприємств комунальної власності, їх структурних підрозділів, які можуть бути виділені в самостійні суб'єкти господарювання - юридичні особи (у тому числі ті, що передані в оренду, перебувають у процесі реструктуризації), у тому числі разом із земельними ділянками комунальної власності, на яких вони розташовані (група А).

1.8.2. Окреме індивідуально визначене майно, в тому числі разом із земельними ділянками комунальної власності, на яких таке майно розташовано (група А).

Окремим індивідуально визначеним майном вважається рухоме та нерухоме майно підприємств (організацій, установ, закладів) комунальної власності (у тому числі будівлі, споруди, нежитлові приміщення), майно, що залишилося після закінчення процедури ліквідації підприємств комунальної власності, визнаних банкрутами; майно підприємств (організацій, установ, закладів) комунальної власності, що ліквідуються за рішенням Кіровоградської міської ради; майно підприємств комунальної власності, що не були продані як єдині майнові комплекси, комунальне майно, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств.

1.8.3. Об'єкти незавершеного будівництва (будівлі, споруди, які не введені в експлуатацію), законсервовані об'єкти, в тому числі разом із земельними ділянками комунальної власності, на яких вони розташовані (група Д).

1.8.4. Об'єкти соціально - культурного призначення, в тому числі разом із земельними ділянками комунальної власності, на яких вони розташовані, крім тих, що не підлягають приватизації (група Ж).

До об'єктів соціально-культурного призначення належать об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, мистецтва і преси, телебачення, радіомовлення, видавничої справи; інші

об'єкти, призначені для задоволення соціальних та культурних потреб громадян незалежно від вартості майна.

1.9. Віднесення об'єкта приватизації до тієї або іншої групи здійснюється органом приватизації з урахуванням вимог чинного законодавства України.

1.10. Будівлі (споруди, приміщення) приватизуються разом з розташованими в них об'єктами приватизації, крім випадків відмови покупця від приватизації будівлі (споруди, приміщення), в якій розташований об'єкт, що приватизується шляхом викупу, або якщо на це немає прямої заборони Кіровоградської міської ради.

1.11. Перелік об'єктів, що не підлягає приватизації визначається відповідно до чинного законодавства України та/або рішенням Кіровоградської міської ради.

2. Підготовка до приватизації об'єктів комунальної власності

2.1. Орган приватизації готує і виносить на розгляд Кіровоградської міської ради переліки об'єктів, що є у власності територіальної громади міста Кіровограда, які підлягають приватизації відповідно до заяв орендарів та з ініціативи власника.

2.2. Рішення щодо приватизації комунального майна приймає Кіровоградська міська рада.

2.3. Рішенням Кіровоградської міської ради встановлюється спосіб приватизації комунального майна. В разі приватизації майна орендарем шляхом викупу встановлюється строк приватизації.

2.4. У разі якщо орган приватизації звертається до орендаря з пропозицією приватизувати орендоване майно, а орендар не погоджується на викуп такого майна, орган приватизації може звернутися до міської ради з пропозицією здійснити продаж зазначеного майна на конкурентних засадах.

2.5. Приватизаційна підготовка об'єктів приватизації, що належать до комунальної власності, проводиться органом приватизації.

Приватизаційна підготовка об'єктів приватизації будівель, споруд, нежитлових приміщень передбачає їхню технічну інвентаризацію, уточнення нумерації будівель, незалежну оцінку, рецензування незалежної оцінки, одержання свідоцтв про право власності на нерухоме майно, витягів з реєстру прав власності на нерухоме майно, уточнення меж та одержання кадастрових номерів на земельні ділянки, підготовка та публікація інформації про об'єкти малої приватизації у місцевій пресі, інших друкованих виданнях, визначених органами приватизації.

Строк підготовки об'єкта малої приватизації до продажу не повинен перевищувати двох місяців з дня прийняття відповідного рішення про приватизацію, шляхом видання наказу про приватизацію органом приватизації.

2.6. У разі виникнення розбіжностей між адресами, зазначеними в переліках приватизації, та адресами, зазначеними у технічній документації,

виготовленій ОКП “Кіровоградське обласне об’єднане бюро технічної інвентаризації” (далі – БТІ) при реєстрації права власності на об’єкти нерухомого майна, вірною вважається адреса, зазначена органом БТІ.

2.7. У разі виникнення розбіжностей між площею об’єкта, що включений до переліку приватизації, договором оренди та у технічній документації, виготовленій БТІ, у тому числі пов’язаних з розподілом місць загального користування, остаточною вважаються дані, зазначені в технічній документації БТІ.

2.8. Реєстрація заяв на приватизацію здійснюється за наявності пакета документів та сплати коштів за подання заяви і суми застави (у разі приватизації способом аукціону, конкурсу). Перелік необхідних документів встановлює орган приватизації з додержанням вимог чинного законодавства України.

2.9. Оцінка об’єкта проводиться суб’єктами оціночної діяльності відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України. Оцінка здійснюється на підставі Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” та Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого Фондом державного майна України.

2.8. Для оцінки майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда залучаються, відібрані на конкурсних засадах, суб’єкти оціночної діяльності (оцінювачі).

2.9. Ринкові ціни на об’єкти приватизації під час їх продажу з аукціону складаються виходячи з співвідношення попиту і пропозиції у ході продажу.

2.10. Висновок суб’єкта оціночної діяльності про ціну продажу та початкову вартість затверджується керівником органу приватизації за погодженням із заступником міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради.

3. Способи та порядок приватизації об’єктів комунальної власності

3.1. Приватизація об’єктів комунальної власності здійснюється способами, що визначаються та затверджуються міською радою.

Приватизація об’єктів комунальної власності здійснюється шляхом:

а) викупу;

б) продажу на аукціоні (в тому числі за методом зниження ціни, без оголошення ціни);

в) продажу за конкурсом з відкритістю пропонування ціни за принципом аукціону (далі - конкурс).

3.2. Приватизація об’єктів комунальної власності способом викупу застосовується відповідно до Закону України “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)”.

3.3. Конкурс як спосіб приватизації застосовується для продажу об’єктів комунальної власності, які мають соціально важливе значення і полягає у

передачі права власності покупцю, який запропонував найкращі умови подальшої експлуатації об'єкта або найвищу ціну.

3.4. Продаж об'єктів приватизації на аукціоні, за конкурсом здійснюється за наявності не менш як двох покупців.

Якщо на участь в аукціоні, конкурсі подав заяву один покупець, орган приватизації може прийняти рішення та видати наказ про приватизацію об'єкта шляхом викупу цим покупцем.

3.5. Вартість об'єктів малої приватизації визначається виключно на засадах незалежної оцінки.

3.6. Умови відчуження об'єктів комунальної власності визначено цим Положенням та чинним законодавством України.

Приватизація об'єктів групи А.

3.7. Продаж об'єктів групи А здійснюється відповідно до Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" та цього Положення.

3.8. У разі, якщо орендарем приміщення (будівлі, споруди), за згодою орендодавця, за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна, орендар одержує право викупу цієї будівлі (споруди, приміщення). Оцінка вартості об'єкта приватизації здійснюється із застосуванням незалежної оцінки.

3.9. Якщо переможцем аукціону або конкурсу, що відбувся, стане інша особа, орендар має право на компенсацію вартості виконаних невід'ємних поліпшень у розмірі, що підтверджується аудиторським висновком та висновком суб'єкта оціночної діяльності щодо ідентифікації невід'ємних поліпшень.

3.10. Об'єкт оренди, що перебуває у користуванні орендаря, який неналежно виконує зобов'язання за договором оренди, може бути приватизований на конкурентних засадах на підставі відповідного рішення міської ради.

3.11. У разі, якщо об'єкт групи А не приватизований шляхом аукціону без оголошення ціни або конкурсу, орган приватизації має право прийняти рішення у формі наказу про продаж даного об'єкту на аукціоні за методом зниження ціни.

3.12. Під час проведення аукціону за методом зниження ціни можливе зменшення початкової ціни об'єкта. При чому ціна продажу об'єкта на аукціоні за цим методом може знижуватися до рівня фактичного попиту, але не більш як ніж на 50 відсотків від початкової ціни об'єкта.

Розмір мінімальної надбавки та розмір знижки на кожний об'єкт встановлює орган приватизації шляхом видання наказу про проведення аукціону за методом зниження ціни.

Мінімальна надбавка становить не менш як 10 відсотків початкової ціни

об'єкта. Знижка становить не більш як 10 відсотків початкової ціни об'єкта.

Під час проведення аукціону за методом зниження ціни учасник аукціону, який першим підняв картку з номером, вважається переможцем аукціону.

Якщо під час проведення аукціону за методом зниження ціни два і більше учасників аукціону одночасно підняли картки з номерами, торги проводяться в напрямі підвищення ціни.

3.13. При відмові переможця аукціону або конкурсу від підписання протоколу аукціону чи конкурсу або від підписання договору купівлі-продажу гарантійний внесок покупцю не повертається.

Приватизація об'єктів групи Д.

3.14. Об'єкти незавершеного будівництва приватизуються шляхом:

продажу на аукціоні, за конкурсом;

викупу за наявності одного покупця безпосередньо цьому покупцеві;

продажу під розбирання.

3.15. Обов'язковими умовами приватизації об'єктів незавершеного будівництва є:

встановлення строку завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва (у разі продажу під розбирання – строку розбирання);

у разі продажу під розбирання – додержання умов задачі земельної ділянки органам місцевого самоврядування, якщо покупець відмовляється від права придбання земельної ділянки;

у разі неможливості завершення будівництва в установлені строки, за наявності відповідних обґрунтувань, терміни завершення будівництва можуть бути змінені за рішенням органу приватизації, про що укладається додатковий договір;

відчуження покупцем об'єкта незавершеного будівництва до моменту завершення будівництва і введення в експлуатацію (у разі продажу під розбирання – до моменту розбирання) здійснюється згідно з чинним законодавством за погодженням з органом приватизації, при цьому умови договору купівлі-продажу зберігають силу для нового власника.

Продаж об'єктів незавершеного будівництва здійснюється на відкритих аукціонах, в тому числі разом із земельними ділянками, на яких розташовані такі об'єкти.

3.16. У разі відсутності заяв на приватизацію об'єкта незавершеного будівництва протягом 20 календарних днів з дня опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації, орган приватизації приймає рішення про продаж на аукціоні за методом зниження ціни. Ціна продажу об'єкта на аукціоні за методом зниження ціни може знижуватися до рівня фактичного попиту, але не більш як ніж на 50 відсотків від початкової ціни об'єкта.

3.17. У разі відсутності заяв на приватизацію об'єкта незавершеного будівництва, який повторно пропонується для продажу на аукціоні, за конкурсом або продажу іншими способами, орган приватизації може прийняти рішення про продаж об'єкта незавершеного будівництва під

розбирання.

3.18. У разі відсутності заяв на приватизацію об'єкта незавершеного будівництва під розбирання, орган приватизації приймає рішення про виключення такого об'єкта з переліку об'єктів, що підлягають приватизації, і повертає його відповідному органу, який здійснював управління зазначеним об'єктом, для прийняття рішення про подальше його використання.

Приватизація об'єктів групи Ж.

3.19. Приватизація об'єктів, віднесених до групи Ж, здійснюється шляхом продажу їх єдиних майнових комплексів та переважно із збереженням профілю.

3.20. Підприємство, яке більше як п'ять років утримує за рахунок власних коштів об'єкт групи Ж, має першочергове право на викуп об'єкта за незалежною оцінкою.

3.21. Об'єкти соціально-культурного призначення, які не функціонують більше трьох років або знаходяться в аварійному стані, можуть бути перепрофільовані за погодженням з виконавчим комітетом.

3.22. Ініціатива щодо включення об'єктів групи Ж до Переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, може виходити від органу приватизації, підприємства, на балансі якого утримується цей об'єкт, або потенційних покупців. Одночасно з поданням щодо включення до цього Переліку об'єкта соціальної сфери балансоутримувач подає органу приватизації пропозиції щодо терміну збереження профілю діяльності або можливості перепрофільовання даного об'єкта.

3.23. Приватизація майна об'єктів, віднесених до групи Ж, здійснюється способами продажу з аукціону, за конкурсом, викупу. Першочерговій приватизації підлягають об'єкти, які використовуються не за призначенням, знаходяться в оренді або не функціонують.

3.24. У разі якщо орендарем комунального майна об'єкта групи Ж за згодою орендодавця здійснені за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення, приватизація цього об'єкта проводиться відповідно до пунктів 3.8 - 3.9 цього Положення.

3.25. У разі, якщо об'єкти групи Ж не продані на аукціоні, конкурсі, орган приватизації може прийняти рішення та видати наказ про продаж об'єктів на аукціоні за методом зниження ціни. Ціна продажу об'єкта на аукціоні за методом зниження ціни може знижуватися до рівня фактичного попиту, але не більш як ніж на 50 відсотків від початкової ціни об'єкта.

3.26. У разі якщо об'єкт групи Ж виставлявся на продаж з аукціону, на конкурсі, але надійшла тільки одна заявка на участь в ньому, орган приватизації може прийняти рішення та видати наказ про приватизацію об'єкта шляхом викупу цим покупцем.

4. Заходи щодо виконання Положення

4.1. Організаційне забезпечення виконання Положення.

Орган приватизації організовує роботу щодо виконання Положення шляхом формування переліків об'єктів, що підлягають приватизації (відчуженню), внесення змін в ці переліки та здійснює інші заходи у відповідності до чинного законодавства.

Питання, не врегульовані Положенням, вирішуються відповідно до чинного законодавства України з питань приватизації.

4.2. Інформаційне забезпечення процесу приватизації.

Орган приватизації публікує інформацію про приватизацію в терміни та в порядку, визначені чинним законодавством.

4.3. Контроль за виконанням Положення.

Контроль за виконанням Положення здійснює міська рада, її виконавчий комітет, постійна комісія міської ради з питань управління комунальною власністю та приватизації.

5. Фінансове забезпечення виконання Положення

5.1. Кошти, одержані від продажу комунального майна нежитлового фонду, інші надходження, безпосередньо пов'язані з процесом приватизації (від покупців за подання заяви на приватизацію; реєстраційний збір за реєстрацію покупців для участі в аукціоні, конкурсі; суми штрафних санкцій за несвоєчасні розрахунки за придбані об'єкти приватизації тощо), зараховуються відповідно до спеціального фонду бюджету органу приватизації.

5.2. Кошти, одержані від приватизації комунального майна, та інші надходження розподіляються відповідно до Програми управління комунальним майном.

5.3. Сума надходження коштів від приватизації комунального майна та інших надходжень, безпосередньо пов'язаних з процесом приватизації, щорічно передбачаються при формуванні міського бюджету.

6. Реалізація та контроль за виконанням договірних умов

6.1. При приватизації об'єкта комунальної власності шляхом його викупу, продажу на аукціоні, за конкурсом між продавцем і покупцем укладається відповідний договір купівлі-продажу.

Укладення та внесення змін до договорів купівлі-продажу здійснюється відповідно до вимог цивільного законодавства з урахуванням особливостей законодавства про приватизацію.

Зміни, що вносяться до договорів купівлі-продажу, не можуть передбачати зменшення відповідальності покупця за невиконання ним зобов'язань.

6.2. Покупець об'єкта приватизації зобов'язаний надавати органу приватизації інформацію, перелік та термін надання якої встановлюються договором купівлі-продажу.

6.3. До договору купівлі-продажу об'єкта приватизації включаються

санкції за порушення його умов.

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

Начальник управління власності та
приватизації комунального майна
Кіровоградської міської ради

О.Щербина