

ПОЛОЖЕННЯ **про приватизацію майна комунальної власності** **Софіївської селищної територіальної громади (малу приватизацію)**

1. Загальна частина

1.1. Це Положення розроблене з урахуванням норм Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі – Закон) в частинах, що стосуються малої приватизації об'єктів комунальної власності.

1.2. У цьому Положенні терміни вживаються у значеннях, встановлених Законом.

1.3. Дія цього Положення не поширюється на:

- приватизацію державного житлового фонду, у тому числі гуртожитків;
- відчуження об'єктів житла (домоволодіння), у тому числі які визнані відумерлою спадщиною і передані до комунальної власності;
- вільні земельні ділянки комунальної форми власності;
- основні засоби, порядок відчуження яких визначено Софіївською селищною радою.

1.4. Приватизація майна, що перебуває в комунальній власності Софіївської селищної територіальної громади здійснюється органом приватизації (далі – орган приватизації), повноваження якого визначені Положенням.

2. Об'єкти приватизації

2.1. До об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, належать усі об'єкти права комунальної власності, крім тих, приватизація яких прямо заборонена цим Положенням та законами України.

До об'єктів малої приватизації (далі – об'єкти приватизації) належать:

- єдині майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, у тому числі єдині майнові комплекси та їх структурні підрозділи, що передані в оренду, крім єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, вартість активів яких згідно з даними фінансової звітності за останній звітний рік перевищує 250 мільйонів гривень;

- окреме майно. Окремим майном вважається рухоме майно, яке включено до переліку об'єктів приватизації Софіївською селищною радою, та нерухоме майно комунальних підприємств, установ та організацій (у тому числі будівлі, споруди, нежитлові приміщення), майно, що залишилося після закінчення

процедури ліквідації комунальних підприємств, визнаних банкрутами, майно підприємств, що ліквідуються за рішенням Софіївської селищної ради;

- об'єкти незавершеного будівництва (будівлі, споруди, передавальні пристрої, які не введені в експлуатацію), законсервовані об'єкти;

- об'єкти соціально-культурного призначення. До об'єктів соціально-культурного призначення належать об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, мистецтва і преси, телебачення, радіомовлення; інші об'єкти, призначені для задоволення соціальних та культурних потреб громадян незалежно від вартості майна.

2.2. Крім передбачених пунктом 2.3 цього Положення випадків, приватизації не підлягають:

- майно органів місцевого самоврядування, що безпосередньо забезпечує виконання зазначеними органами встановлених законодавством завдань, майно закладів охорони здоров'я системи екстреної медичної допомоги;

- архіви (архівні установи), документи з них, архівні підрозділи, архівні відділи та бібліотеки, об'єкти культури, мистецтва, у тому числі виняткової історичної, художньої,

наукової чи іншої культурної цінності, занесені до Державного реєстру національного культурного надбання, а також об'єкти архітектури, меморіальні комплекси;

- пам'ятки, включені до переліку пам'яток, що не підлягають приватизації;

- пам'ятки археології;

- музейні предмети, музейні колекції та музейні зібрання;

- спеціально відведені місця чи об'єкти, призначені для захоронення відходів (місця розміщення відходів, сховища, полігони, комплекси, споруди, ділянки надр тощо), на використання яких отримано дозвіл на здійснення операцій у сфері поводження з відходами;

- об'єкти інженерної інфраструктури та благоустрою, включаючи мережі, споруди, устаткування, які пов'язані з постачанням споживачам води, газу, тепла, а також відведенням і очищенням стічних вод;

- місця поховання;

- захисні споруди цивільного захисту;

- об'єкти спортивної інфраструктури, які включені до переліку об'єктів права комунальної власності, що не підлягають приватизації;

- комунальні заклади охорони здоров'я, у тому числі приміщення, в яких розміщуються державні та комунальні заклади охорони здоров'я;

- комунальні заклади освіти, у тому числі приміщення, в яких розміщуються державні та комунальні заклади освіти.

2.3. У разі, якщо майно Софіївської селищної територіальної громади безпосередньо не забезпечує виконання встановлених законодавством завдань, таке майно є об'єктами, що підлягають приватизації.

Майно, яке перебуває на балансах комунальних підприємств, установ, організацій, що не підлягають приватизації, та яке не входить до складу єдиних майнових комплексів, що забезпечують основні види діяльності таких підприємств, або більше трьох років не використовується у виробничій (господарській) діяльності і подальше його використання не планується, належить до об'єктів, що підлягають приватизації.

3. Повноваження у сфері приватизації

3.1. Софіївська селищна рада:

- затверджує перелік об'єктів, що підлягають приватизації;
- включає нові об'єкти до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності;
- приймає рішення про приватизацію об'єктів комунальної власності;
- здійснює повноваження власника комунального майна у процесі приватизації;
- утворює аукціонні комісії та затверджує Положення, що регулює їх діяльність;
- затверджує у випадках, передбачених Законом, умови продажу об'єктів приватизації, розроблені аукціонною комісією;
- затверджує порядок надання згоди орендодавця на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна, які надають орендарю право на приватизацію майна шляхом викупу;
- приймає рішення про завершення приватизації та затверджує звіт органу приватизації про виконання завдань з приватизації об'єктів комунальної власності територіальної громади.

3.2. Орган приватизації:

- формує перелік об'єктів комунальної власності територіальної громади, що підлягають приватизації;
- публікує перелік об'єктів, що підлягають приватизації, доповнення до нього, а також інформацію про прийняття рішення про приватизацію об'єкта на офіційному веб-сайті селищної ради та в електронній торговій системі, та у випадках, передбачених Законом, інформацію про вивчення попиту для визначення стартової ціни;
- забезпечує у випадках, передбачених Законом, проведення інвентаризації, оцінки, аудиту та екологічного аудиту об'єкта приватизації;
- укладає договори на проведення оцінки об'єктів приватизації у випадках, передбачених законодавством. Оцінка об'єктів приватизації здійснюється шляхом проведення їх незалежної оцінки суб'єктом оціночної діяльності, який визначається за конкурсом в порядку, визначеному селищною радою;
- публікує інформацію про умови продажу, в тому числі стартову ціну об'єкта приватизації на офіційному сайті селищної ради;
- укладає договори з іншими уповноваженими особами щодо проведення аукціонів з продажу об'єктів приватизації;
- залучає суб'єктів господарювання для організації та/або проведення аукціонів, у тому числі в електронній формі (електронний аукціон);
- забезпечує проведення аукціонів;
- публікує інформацію про результати приватизації;
- продає майно, що перебуває у комунальній власності, у процесі його приватизації, укладає відповідні договори купівлі-продажу;
- приймає рішення про завершення приватизації шляхом видання відповідного наказу;

- контролює виконання умов договорів купівлі-продажу комунального майна;
- оприлюднює та надає інформацію на запити відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації»;
- здійснює інші повноваження, передбачені Законом, іншими актами законодавства та рішеннями селищної ради.

4. Порядок і способи приватизації

4.1. Порядок приватизації комунального майна передбачає:

- формування та затвердження переліку об'єктів, що підлягають приватизації;
 - опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації, на офіційному веб-сайті селищної ради та в електронній торговій системі;
 - прийняття рішення про приватизацію;
 - опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта та у випадках, передбачених Законом, інформації про вивчення попиту для визначення стартової ціни;
 - проведення у випадках, передбачених Законом, інвентаризації, оцінки, аудиту та екологічного аудиту об'єкта приватизації;
 - затвердження складу аукціонної комісії та Положення про неї;
 - затвердження у випадках, передбачених Законом, 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 та затвердження звіту
- Приватизація об'єкта вважається завершеною з моменту його продажу та переходу до покупця права власності і оформлюється відповідним звітом органу приватизації про виконання завдань з приватизації об'єктів комунальної власності територіальної громади.

4.2. Перелік об'єктів, що підлягають приватизації, формується за ініціативою виконавчих органів ради (далі - виконавчі органи), підприємств (установ, організацій), на балансі яких знаходиться комунальне майно та потенційних покупців.

4.3. Для включення комунального майна до переліку об'єктів, що підлягають приватизації виконавчі органи та підприємства (установи, організації), на балансі яких знаходиться комунальне майно:

- постійно переглядають, виявляють комунальне майно, яке безпосередньо не забезпечує виконання такими органами/підприємствами (установами, організаціями) встановлених завдань; комунальне майно, що більше трьох років не використовується у виробничій (господарській) діяльності і подальше його використання не планується, та вносять органу приватизації свої

пропозиції щодо включення комунального майна до переліку об'єктів, що підлягають приватизації у тому числі з його перепрофілюванням;

- для включення об'єктів соціально-культурного призначення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, подають до органу приватизації разом з пропозиціями стосовно включення до переліку пропозиції щодо необхідності строку збереження профілю діяльності об'єктів соціально-культурного призначення або можливості перепрофілювання кожного з таких об'єктів.

4.4. Заяви про включення об'єктів до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, подаються покупцями до органу приватизації і розглядаються ним в порядку, встановленому селищною радою (додаток 1 до Положення).

4.5. Орган приватизації припиняє приватизацію об'єкта у випадку ухвалення селищною радою рішення про скасування попереднього рішення про приватизацію відповідного об'єкта комунальної власності.

4.6. Способи приватизації.

Приватизація комунального майна здійснюється шляхом:

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

- аукціоні з умовами;

- аукціоні без умов;

- аукціоні із зниженням стартової ціни;

- аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій;

2) викупу об'єктів приватизації.

4.7. Подання заяви на участь у приватизації.

Потенційні покупці зобов'язані подати разом із заявою на участь у приватизації у довільній формі інформацію і документи, а саме:

1) фізичні особи - громадяни України - копію паспорта громадянина України;

2) іноземні громадяни - копію документа, що посвідчує особу;

3) юридичні особи:

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

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

- останню річну або квартальну фінансову звітність;

4) документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску (сума коштів у розмірі 0,2 мінімальної заробітної плати станом на 1 січня поточного року), а також документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску в розмірі 20 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;

Для об'єкта малої приватизації, два аукціони з продажу якого визнані такими, що не відбулися, у випадках, передбачених абзацом третім частини

шостої статті 15 Закону, розмір гарантійного внеску встановлюється в розмірі, який є більшим:

50 відсотків стартової ціни об'єкта малої приватизації;

30 розмірів мінімальних заробітних плат станом на 1 січня року, в якому оприлюднюється інформаційне повідомлення;

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

4.8. Організатор аукціону з продажу об'єкта приватизації не має права витребувати від потенційного покупця інші документи і відомості, ніж передбачені пунктом 4.7 цього Положення.

4.9. Орган приватизації не затверджує протокол електронних торгів, не укладає договір купівлі-продажу за результатами продажу на аукціоні чи застосування процедури викупу із потенційним покупцем, який:

- не відповідає вимогам статті 8 Закону;

- не подав документи або відомості, обов'язкове подання яких передбачено пунктом 4.7 цього Положення;

- подав неправдиві відомості про себе;

- відмовився від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору купівлі-продажу щодо того самого об'єкта приватизації, що підтверджується відповідним актом;

- не сплатив ціну продажу об'єкта приватизації у строк, встановлений Законом, щодо того самого об'єкта приватизації, що підтверджується відповідним актом.

Не можуть бути підставою для прийняття рішення про відмову в затвердженні протоколу електронних торгів та подальшому укладенні договору купівлі-продажу формальні (несуттєві) помилки в оформленні заяви на участь у приватизації об'єкта 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.

Рішення органу приватизації про відмову у затвердженні протоколу електронних торгів або про відмову від укладення договору купівлі-продажу має містити підстави 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.

4.10. Після закінчення електронного аукціону організатор аукціону з продажу об'єкта приватизації перевіряє заяву на участь у приватизації об'єкта приватизації разом із доданими до неї документами та інформацією переможця аукціону і в разі невідповідності доданих до заяви документів приймає рішення відповідно до 4.9 цього Положення протягом 10 робочих днів з дня, наступного за днем формування в електронній торговій системі протоколу про результати електронного аукціону.

4.11. Оператор електронного майданчика перераховує на рахунок бюджету селищної ради суми сплачених потенційними покупцями реєстраційних внесків протягом п'яти календарних днів з дня затвердження протоколу аукціону.

4.12. Об'єкт приватизації може бути придбаний за рахунок залучених (кредитних) коштів. У разі придбання об'єкта приватизації за рахунок залучених (кредитних) коштів переможець аукціону повинен також подати інформацію про відповідного кредитора та документальне підтвердження, що такий кредитор бажає розглянути можливість надання відповідного обсягу фінансування. Кредитором не може бути особа, яка не може бути покупцем відповідно до частини другої статті 8 Закону.

4.13. Відповідальність за недостовірність, неповноту поданих документів, а також обов'язок довести відсутність ознак, передбачених частиною другою статті 8 Закону, покладається на покупця.

5. Продаж об'єктів приватизації

5.1. Об'єкти приватизації продаються виключно на електронних аукціонах.

Органи приватизації під час підготовки об'єкта малої приватизації до приватизації можуть залучати суб'єктів господарювання для:

виготовлення технічної документації, реєстрації речових прав на нерухоме майно та проведення інвентаризації майна державних підприємств, що приватизуються;

проведення екологічного аудиту у випадках, визначених законодавством.

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

Типовий договір між організатором аукціону та операторами електронних майданчиків що затверджується Фондом державного майна України береться за основу .

5.3. Відомості про учасників аукціону та відомості про потенційних покупців відносяться до конфіденційної інформації та не підлягають розголошенню до завершення аукціону.

5.4. Для продажу об'єктів малої приватизації Софіївською селищною радою протягом 10 робочих днів з дня прийняття рішення про приватизацію об'єкта утворюється аукціонна комісія та затверджується положення, що регулює діяльність комісії.

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

Аукціонна комісія розробляє умови продажу, що затверджуються органом приватизації.

Стартова ціна продажу визначається відповідно до пункту 8.1 цього Положення.

Об'єкти соціально-культурного призначення приватизуються з умовою збереження профілю діяльності.

Об'єкти соціально-культурного призначення, що не функціонують більше трьох років або перебувають в аварійному стані, можуть бути перепрофільовані, крім закладів фізичної культури і спорту, фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд, лікувальних (лікувально-фізкультурних) і лікувально-профілактичних закладів.

Після затвердження умов продажу орган приватизації не пізніш як через 5 робочих днів публікує інформаційне повідомлення про приватизацію об'єкта малої приватизації на офіційному веб-сайті Софіївської селищної ради та в електронній торговій системі.

5.5. Аукціони з продажу об'єктів приватизації проводяться не раніше ніж через 20 днів, але не пізніше 25 днів після опублікування інформаційного повідомлення про приватизацію об'єктів.

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

Протокол про результати електронного аукціону підписується шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів, що базуються на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, крім випадків, якщо на підписанні протоколу в письмовій формі наполягає переможець електронного аукціону.

У випадках, передбачених п. 4.9. цього Положення, або у разі відмови переможця аукціону від підписання протоколу аукціону або від укладення договору купівлі-продажу, або у разі несплати ним ціни продажу об'єкта приватизації у строк, встановлений Законом, що підтверджується відповідним актом, електронною торговою системою автоматично формується та оприлюднюється новий протокол аукціону.

Переможець аукціону, який відмовився від підписання протоколу аукціону або договору купівлі-продажу, або не сплатив ціну продажу об'єкта приватизації у строк, встановлений Законом, позбавляється права на участь у подальших аукціонах з продажу того самого об'єкта.

5.7. Після закінчення аукціону сплачений потенційними покупцями гарантійний внесок повертається потенційним покупцям, які не стали переможцями аукціону, у строк, що не перевищує 10 робочих днів із дня затвердження протоколу аукціону органом приватизації.

У випадках, передбачених п. 4.9. цього Положення, або у разі відмови переможця аукціону від підписання протоколу аукціону або від укладення договору купівлі-продажу, або у разі несплати ним ціни продажу об'єкта приватизації у строк, встановлений Законом, гарантійний внесок йому не повертається та підлягає перерахуванню до бюджету Софіївської селищної територіальної громади.

Переможцю аукціону гарантійний внесок, за вирахуванням плати за участь у електронному аукціоні, зараховується під час розрахунку за об'єкт приватизації.

5.8. 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, формується протокол про те, що наявний один учасник, а орган приватизації протягом п'яти робочих днів з дня формування такого протоколу приймає та оприлюднює рішення про приватизацію зазначеного

об'єкта шляхом викупу безпосередньо таким покупцем за запропонованою ним ціною, але не нижче стартової ціни.

5.9. У разі якщо об'єкт, який пропонувався для продажу на аукціоні, не продано, крім випадку, передбаченого пунктом 5.8 цього Положення, проводиться повторний аукціон із зниженням стартової ціни на 50 відсотків.

5.10. Якщо для участі у повторному аукціоні із зниженням стартової ціни подано заяву на участь в аукціоні від одного покупця, формується протокол про те, що наявний один учасник, а орган приватизації протягом п'яти робочих днів з дня формування такого протоколу приймає та оприлюднює рішення про приватизацію зазначеного об'єкта шляхом викупу безпосередньо таким покупцем за запропонованою ним ціною, але не нижче стартової ціни з урахуванням її зниження відповідно до п. 5.9. цього Положення.

5.11. У разі якщо об'єкт приватизації не продано в порядку, передбаченому пунктами 5.8 – 5.10 цього Положення, 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.

У разі якщо аукціон за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій визнано таким, що не відбувся, у випадках, передбачених п. 4.9. цього Положення, або у разі відмови переможця аукціону від підписання протоколу аукціону або від укладення договору купівлі-продажу, або у разі несплати ним ціни продажу об'єкта приватизації у строк, встановлений Законом, проводиться повторний аукціон за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій із зниженням стартової ціни, визначеної відповідно до статті 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.

5.12. До проведення першого аукціону з продажу об'єкта приватизації аукціонна комісія одночасно встановлює стартові ціни та умови продажу об'єкта приватизації на аукціонах, передбачених пунктами 5.8 - 5.11 цього Положення.

5.13. У разі якщо аукціон визнаний таким, що не відбувся, або відсутнє рішення органу приватизації щодо викупу, прийняте відповідно до пунктів 5.8. та 5.10. цього Положення, протягом одного робочого дня з дати формування відповідного протоколу аукціону або з дати закінчення строку для оприлюднення рішення органу приватизації щодо викупу автоматично оголошується новий аукціон, який проводиться не раніше ніж на десятий та не пізніше ніж на п'ятнадцятий день з дати його оголошення.

6. Приватизація об'єктів комунальної власності, переданих в оренду

6.1. Приватизація об'єктів комунальної власності, переданих в оренду, здійснюється шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу, якщо виконуються умови, передбачені пунктом 6.2 цього Положення.

6.2. 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 Софіївської селищної ради 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 Софіївською селищною радою.

6.3. Орендар, який виконав умови, передбачені пунктом 6.2 цього Положення, має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу.

У разі якщо орган приватизації прийняв рішення про приватизацію об'єкта шляхом викупу, між органом приватизації та орендарем укладається попередній договір купівлі-продажу об'єкта приватизації. Договір купівлі-продажу такого об'єкта приватизації укладається не пізніше ніж протягом 30 робочих днів з дня укладення попереднього договору.

У разі, якщо прийнято рішення про приватизацію орендованого об'єкта на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується покупцем цього об'єкту.

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.

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

7. Інформація про приватизацію.

7.1. Органи приватизації здійснюють відповідно до законодавства комплекс заходів щодо забезпечення прозорості приватизації, висвітлення

приватизаційних процесів шляхом оприлюднення в засобах масової інформації (на веб-сайті органів приватизації, у мережі Інтернет та/або на радіо, телебаченні, рекламних щитах) повідомлень про хід і результати приватизації.

7.2. Обов'язковому оприлюдненню підлягають:

- переліки об'єктів, що підлягають приватизації;
- інформація про об'єкти, щодо яких прийнято рішення про приватизацію.

7.3. В інформаційному повідомленні про приватизацію комунального майна обов'язково зазначаються:

- спосіб проведення аукціону;
- найменування об'єкта приватизації, його місцезнаходження;
- дані про будівлі (споруди, нежитлові приміщення) та земельну ділянку, на якій розташовано об'єкт приватизації (місцезнаходження, кадастровий номер (за наявності), площа, цільове призначення земельної ділянки, інформація про особу, якій земельна ділянка належить на праві власності або на праві користування, інформація про наявність обтяжень на земельну ділянку), функціональне використання будівель (споруд, нежитлових приміщень) та умови користування ними;

- ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ (за наявності);
- стартова ціна об'єкта;
- розмір гарантійного внеску;
- розмір реєстраційного внеску;
- найменування установи банку, її адреса та номери рахунків, відкритих для внесення гарантійного внеску, реєстраційного внеску та проведення розрахунків за придбані об'єкти;

- умови продажу та/або експлуатації об'єкта приватизації (за наявності);

інформація про договори оренди, укладені щодо об'єкта або його частини, із зазначенням - за кожним таким договором найменування орендаря, орендованої площі, розміру місячної орендної плати, строку дії договору оренди;

- кінцевий строк подання заяви на участь в аукціоні;
- дата та час проведення аукціону;
- час і місце проведення огляду об'єкта;
- назва організатора аукціону, адреса, номер телефону, час роботи служби з організації аукціону;
- адреса веб-сайту організатора аукціону;
- інші відомості (за рішенням органу приватизації).

До інформаційного повідомлення про приватизацію окремо визначеного майна, об'єктів незавершеного будівництва та об'єктів соціально-культурного призначення включається інформація щодо балансоутримувача, а для об'єктів незавершеного будівництва - щодо рівня будівельної готовності.

7.4. Інформація про результати продажу об'єкта (дані про покупця: для фізичної особи - прізвище, ім'я, по батькові; для юридичної особи - назва, ціна, за якою придбано об'єкт приватизації) підлягає опублікуванню на офіційному веб-сайті селищної ради, в електронній торговій системі протягом 10 робочих днів після затвердження органом приватизації результатів продажу.

8. Фінансові відносини приватизації

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

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

8.2. Майно, що приватизується, може бути придбано за рахунок власних і позичених коштів покупців, які мають право брати участь у приватизації відповідно до Закону.

8.3. У разі придбання об'єкта приватизації за рахунок залучених коштів покупець повинен також подати інформацію про відповідного кредитора, а також документальне підтвердження, що такий кредитор погоджується надати відповідний обсяг фінансування у разі, коли такого учасника буде обрано переможцем аукціону. Кредитором не може бути особа, яка не може бути покупцем відповідно до статті 8 Закону.

8.4. Переможець електронного аукціону сплачує на відповідний поточний рахунок органу приватизації ціну продажу об'єкта малої приватизації не пізніше ніж протягом 20 робочих днів з дня формування протоколу про результати електронного аукціону.

8.5. У випадках, передбачених статтею 6 цього Положення, ціна продажу об'єкта малої приватизації сплачується на відповідний поточний рахунок органу приватизації не пізніше ніж протягом 20 робочих днів з дня укладення попереднього договору.

8.6. Ціна продажу об'єкта приватизації дорівнює сумі розміру найвищої цінової пропозиції переможця електронного аукціону та розміру податків (у разі їх нарахування).

8.7. Несплата коштів за об'єкт приватизації згідно з договором купівлі-продажу протягом 60 днів з дня укладення договору купівлі-продажу є підставою для розірвання такого договору відповідно до статті 30 Закону.

8.8. У разі прийняття рішення про відмову в укладенні договору купівлі-продажу відповідно до пункту 4.9. цього Положення або у разі відмови переможця аукціону від укладення договору купівлі-продажу, що підтверджується відповідним актом, сплачена переможцем аукціону ціна продажу об'єкта приватизації, крім гарантійного внеску, повертається у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

9. Договірні відносини приватизації

9.1. Договір купівлі-продажу об'єкта приватизації укладається між органом приватизації та переможцем електронного аукціону після сплати в повному обсязі ціни продажу об'єкта приватизації та протягом 25 робочих днів з дня формування протоколу про результати електронного аукціону.

У разі необхідності виготовлення документів для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації за рішенням державного органу приватизації, а також у випадках, передбачених пунктом

4.9. цього Положення, між органом приватизації та переможцем електронного аукціону у строк, встановлений абзацом першим цього пункту, укладається попередній договір купівлі-продажу об'єкта приватизації.

Витрати, пов'язані з виготовленням документів для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації, покладаються на переможця електронного аукціону. У такому разі договір купівлі-продажу об'єкта приватизації укладається протягом 60 робочих днів з дня укладення попереднього договору.

На вимогу покупця попередній договір купівлі-продажу та договір купівлі-продажу об'єкта приватизації, які не потребують нотаріального посвідчення, можуть бути укладені у формі електронного документа та підписані шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів, що базуються на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.

Примірні попередній договір купівлі-продажу та договір купівлі-продажу об'єкта приватизації затверджуються Фондом державного майна України.

Зміни, що вносяться до договорів купівлі-продажу, укладених у процесі приватизації, здійснюються в порядку, що затверджується Фондом державного майна України, та не можуть передбачати:

- зменшення відповідальності покупця за невиконання ним зобов'язань;
- зменшення загального обсягу інвестицій, визначених договором купівлі-продажу.

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

- збереження основних видів діяльності підприємства;
- технічного переозброєння, модернізації виробництва (сума інвестицій) та енергомодернізації об'єкта;
- виконання встановлених мобілізаційних завдань;
- погашення боргів із заробітної плати та перед бюджетом, простроченої кредиторської заборгованості підприємства;
- забезпечення соціальних гарантій працівникам згідно з вимогами трудового законодавства;
- вимог та додаткових обмежень природоохоронного законодавства щодо користування об'єктом;
- оплати послуг юридичних та фізичних осіб (у разі їх залучення), пов'язаних із виконанням заходів з приватизації об'єктів комунальної власності, зокрема:
 - проведення обов'язкового екологічного аудиту у випадках, передбачених законодавством;
 - підготовки об'єктів малої приватизації до приватизації, зокрема проведення інвентаризації, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та виготовлення технічної документації;
 - проведення оцінки майна в процесі приватизації у випадках, передбачених цим Законом.

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 приватизації.

У разі укладення договорів купівлі-продажу під інвестиційні зобов'язання такі договори можуть містити умови щодо забезпечення виконання таких

зобов'язань у вигляді банківської гарантії, а також щодо недопущення виникнення податкового боргу до виконання зобов'язань у визначені договором строки. Умови щодо недопущення податкового боргу обов'язково включаються до договорів купівлі-продажу під інвестиційні зобов'язання у випадках наявності у покупця чи отримання ним у результаті приватизації вирішального впливу на управління чи діяльність юридичної особи.

З моменту укладення договору купівлі-продажу до моменту переходу права власності укладення будь-яких правочинів та внесення змін до діючих правочинів, стороною яких є господарське товариство, акції або частки якого є об'єктом приватизації, здійснюються за погодженням з органом приватизації та покупцем, який придбав об'єкт приватизації.

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

1) невиконання умов продажу об'єкта і зобов'язань покупця, визначених договором купівлі-продажу, в установленій таким договором строк;

2) подання органу приватизації неправдивих відомостей;

3) сплата за об'єкт приватизації коштів, отриманих з порушенням вимог законодавства, яке регулює відносини у сфері запобігання легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення;

4) невиконання зобов'язання покупця щодо недопущення скорочення чисельності працівників з ініціативи нового власника чи уповноваженого ним органу;

5) продаж або в інший спосіб відчуження покупцем приватизованого об'єкта (його частини) або нерухомого майна господарського товариства, якщо об'єктом приватизації є пакет акцій (часток) такого товариства, особам, визначеним частиною другою статті 8 Закону, протягом виконання зобов'язань за договором купівлі-продажу.

Договір купівлі-продажу повинен містити положення щодо відповідальності (звільнення від відповідальності) у разі виникнення форс-мажорних обставин (стихійне лихо, обставини непереборної сили тощо).

9.4. Договір купівлі-продажу не підлягає нотаріальному посвідченню, крім випадків, передбачених законом.

Усі пов'язані з нотаріальним посвідченням договору купівлі-продажу витрати у випадках, якщо нотаріальне посвідчення договору передбачене законодавством, покладаються на покупця.

9.5. Для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва органи приватизації подають нотаріусу такі документи:

копія рішення Софіївської селищної ради про включення об'єкта незавершеного будівництва до переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації;

копія рішення Софіївської селищної ради про приватизацію об'єкта;

акт обстеження об'єкта незавершеного будівництва (опис об'єкта);

копія затвердженого органами приватизації протоколу про проведення аукціону;

довіреність на право представництва інтересів органу приватизації.

9.6. Право власності на об'єкт приватизації переходить до покупця після укладення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації та підписання акта приймання-передачі об'єкта приватизації.

Приватизація окремо стоячої будівлі, розташованої на земельній ділянці, яка перебуває в оренді або постійному користуванні третьої особи, є підставою для дострокового припинення договору оренди з такою третьою особою (припинення її права постійного користування) в частині земельної ділянки, необхідної для обслуговування і використання приватизованого об'єкта за призначенням. Власник такої земельної ділянки зобов'язаний укласти договір оренди з покупцем об'єкта приватизації, що є окремо стоячою будівлею, відповідно до Земельного кодексу України, у тримісячний строк з моменту реєстрації покупцем права власності на об'єкт приватизації. Неукладення такого договору оренди у визначений строк має наслідком припинення такого права постійного користування та настання відповідальності згідно із законодавством.

Якщо права користування такою земельною ділянкою, визначеною в абзаці другому цього пункту, не оформлено або така земельна ділянка не перебуває у користуванні жодної особи, власник земельної ділянки вживає заходів для передачі в оренду покупцю об'єкта приватизації земельної ділянки в частині, необхідній для обслуговування і використання приватизованого об'єкта за призначенням, у шестимісячний строк з моменту реєстрації покупцем права власності на об'єкт приватизації.

Наявність заборони відчуження або накладеного виконавцем у процесі виконавчого провадження арешту комунального майна, крім арешту, накладеного у кримінальному провадженні, внесення державного підприємства до Єдиного реєстру боржників, відсутність згоди кредитора, іпотекодержателя на продаж майна, що перебуває в заставі (іпотеці), а також відсутність згоди контролюючого органу на відчуження майна, яке перебуває в податковій заставі, у випадку, передбаченому пунктом 92.4 статті 92 Податкового кодексу України, не є перешкодою для продажу єдиного майнового комплексу комунального підприємства, до складу якого входить таке майно, у порядку, встановленому цим Положенням, та не є підставою для відмови у нотаріальному посвідченні договору купівлі-продажу такого єдиного майнового комплексу. Продаж такого єдиного майнового комплексу здійснюється без повідомлення та згоди особи, в інтересах якої встановлені відповідні обтяження. Всі обтяження зберігають чинність для покупця об'єкта приватизації і припиняються в порядку, встановленому законодавством України.

9.7. Не допускається звільнення працівників приватизованого підприємства з ініціативи нового власника чи уповноваженого ним органу протягом шести місяців з дня переходу до нього права власності, крім випадків приватизації об'єктів шляхом продажу без умов.

9.8. Укладення колективного договору між новим власником або уповноваженим ним органом і трудовим колективом, а також працевлаштування вивільнених працівників здійснюються відповідно до законодавства.

9.9. На вимогу однієї із сторін договір купівлі-продажу може бути розірвано, у тому числі за рішенням суду, в разі невиконання іншою стороною зобов'язань, передбачених договором купівлі-продажу, у визначені строки або визнано недійсним за рішенням суду.

9.10. У разі розірвання в судовому порядку договору купівлі-продажу у зв'язку з невиконанням покупцем договірних зобов'язань приватизований об'єкт підлягає поверненню в комунальну власність.

9.11. Порядок повернення в комунальну власність об'єктів приватизації в разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об'єктів затверджується Фондом державного майна України.

Порядок повернення сплаченої переможцем аукціону ціни продажу об'єкта приватизації визначається Кабінетом Міністрів України.

У разі якщо об'єкт приватизації визнано банкрутом, кошти від повторного продажу покупцю не повертаються.

У разі повернення в державну комунальну власність об'єктів приватизації орган приватизації приймає рішення про повторний продаж такого об'єкта у порядку, визначеному цим Положенням.

12. За згодою сторін у договорі купівлі-продажу об'єкта приватизації може передбачатися можливість вирішення спорів, що виникають між продавцем та покупцем у зв'язку з договором купівлі-продажу об'єкта приватизації чи на його підставі, у міжнародному комерційному арбітражному суді. При цьому якщо орган приватизації в договорі купівлі-продажу об'єкта приватизації передбачає вирішення спорів, що виникають між продавцем та покупцем у зв'язку з договором купівлі-продажу об'єкта приватизації чи на його підставі, у міжнародному комерційному арбітражному суді, але сторони не досягли згоди щодо вибору міжнародного комерційного арбітражного суду, в якому такий спір підлягає розгляду, будь-який спір, суперечка або претензія, що виникають стосовно укладеного договору купівлі-продажу об'єкта приватизації або пов'язані з ним, у тому числі щодо його порушення, припинення або недійсності, підлягають остаточному вирішенню шляхом арбітражу відповідно до Арбітражного регламенту Арбітражного інституту Торгової палати міста Стокгольма.

9.13. Договір та інформація про внесені зміни або розірвання договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації підлягають опублікуванню в електронній торговій системі протягом 10 календарних днів з дня укладання, внесення таких змін або розірвання договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації.

10. Заключна частина

10.1. Раніше прийняті Софіївською селищною радою та її виконавчими органами нормативні документи щодо приватизації об'єктів комунальної власності територіальної громади діють в тих частинах, що не суперечать цьому Положенню і діючому законодавству.

10.2. Питання, не врегульовані цим Положенням, регулюються Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна», постановою Кабінету Міністрів України № 432 від 10.05.2018 «Про затвердження порядку

проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу» та іншими законодавчими та нормативними актами з питань приватизації майна.

Секретар селищної ради

Людмила НАЗАРЕНКО

Додаток
до Положення про приватизацію майна
комунальної власності Софіївської селищної
територіальної громади (малу приватизацію)

Порядок подання та розгляду заяв про включення об'єктів права комунальної власності до відповідного переліку об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації

I. Загальні положення

1. Цей Порядок розроблено відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та Порядку подання та розгляду заяв про включення об'єктів права державної власності до відповідного переліку об'єктів великої або малої приватизації, що підлягають приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 20.06.2018 № 730/32182.

2. Цей Порядок визначає процедуру подання та розгляду заяв про включення об'єктів права комунальної власності до переліків об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації (далі – заява).

3. Заявниками можуть бути потенційні покупці – фізичні особи (громадяни України, іноземні громадяни) або юридичні особи (юридичні особи, зареєстровані на території України, юридичні особи інших держав).

4. Заявник забезпечує достовірність наданої інформації та повноту поданих документів.

II. Порядок подання та розгляду заяв органом приватизації

1. Заяви заповнюють потенційні покупці державною мовою друкованими літерами за встановленою формою згідно з додатками 1, 2 до цього Порядку та подають до органу приватизації.

2. Право підпису заяв мають:

від юридичної особи – керівник юридичної особи або уповноважена ним особа, яка діє на підставі довіреності;

від фізичної особи – особисто заявник або його представник, який діє на підставі довіреності.

3. Заяви подаються у одному примірнику.

4. Датою подання заяв є дата їх прийняття органом приватизації.

5. Орган приватизації, розглянувши заяву та додані до неї документи, має право повернути її заявнику з таких причин:

- заява не відповідає встановленій формі;

- документи, обов'язкове подання яких передбачено цим Порядком та Положенням про приватизацію майна комунальної власності Софіївської селищної територіальної громади (малу приватизацію) (далі – Положення), відсутні, подані не в повному обсязі або оформлені неналежним чином;

- уповноважений орган управління самостійно ініціював включення об'єкта, щодо якого надійшла заява, до переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації;

- об'єкт уже включено до переліку об'єктів, що підлягають приватизації;

- у заяві або документах, що подаються разом із заявою, містяться помарки, виправлення або помилки, які суттєво впливають на зміст заяви.

Після усунення недоліків заявник має право повторно подати заяву.

III. Включення об'єктів права комунальної власності до переліку об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації

1. Орган приватизації протягом трьох днів після надходження заяви звертається щодо надання згоди на включення такого об'єкта до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, до виконавчого органу, на балансі якого знаходиться об'єкт, або якому підпорядковане (в тому числі й як головному розпоряднику бюджетних коштів) підприємство (установа, організація) – балансоутримувач об'єкту, крім випадків, коли виконавчий орган та/або підприємство (установа, організація), на балансі якого знаходиться комунальне майно, самостійно ініціювали включення такого об'єкта до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

Виконавчі органи надають згоду на включення об'єкту до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, 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 виконавчого органу, згода на включення об'єкту до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, вважається наданою.

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

- коли підприємство, що пропонується приватизувати, перебуває у процесі ліквідації;

- коли законодавством встановлено обмеження щодо приватизації об'єкта;

- вмотивованої відмови виконавчого органу у погодженні щодо включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

У разі наявності підстав для відмови у включенні об'єктів до відповідного переліку об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації, орган приватизації, повідомляє заявника про причини відмови у письмовій формі або за проханням заявника – засобами електронного зв'язку.

2. До заяви про включення об'єктів, що підлягають приватизації, додаються інформація та документи, передбачені пунктами 4.7 та 6.3 Положення.

У разі якщо заяву підписано особою, уповноваженою керівником юридичної особи, або представником фізичної особи, до заяви також додається копія паспорта такої особи та довіреність.

У разі якщо документом, що посвідчує особу, є паспорт з безконтактним електронним носієм, до заяви додається копія такого паспорта з відповідною підтвердною інформацією.

3. Орган приватизації у разі відсутності підстав для відмови вносить на розгляд чергової сесії Софіївської селищної ради проект рішення про затвердження переліку об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації, або про доповнення зазначеного переліку із зазначенням способу приватизації.

4. Об'єкт вважається включеним до переліку об'єктів малої приватизації з дати затвердження Софіївською селищною радою такого переліку або відповідного доповнення до нього.

Секретар селищної ради

Людмила НАЗАРЕНКО

Ім'я _____

По-батькові _____

Паспортні дані: серія _____ номер _____ дата видачі _____ / _____ / _____

Ким виданий паспорт (найменування органу, що видав паспорт)

Повне офіційне найменування держави, громадянином якої є заявник

Місце проживання фізичної особи _____ Поштовий індекс _____

Представник заявника

Паспортні дані: серія _____ номер _____ дата видачі _____ / _____ / _____
(прізвище, ім. `я, по-батькові, посада)

Ким виданий паспорт (найменування органу, що видав паспорт)

Інформація для здійснення зв'язку з фізичною особою (представником заявника)

Телефон 1 _____ + | 3 | 8 | _____ Телефон 2 _____ + | 3 | 8 | _____

Факс _____ + | 3 | 8 | _____

Адреса сторінки в мережі Інтернет _____

Адреса електронної пошти _____

Інші відомості

(посада) _____ *(підпис)* _____ *(прізвище, ініціали)*
 Дата заповнення заяви _____ / _____ / _____ М.П.

!!! Заявник забезпечує достовірність наданої інформації та повноту поданих документів.

Вхідний № _____	Усього прийнято від заявника сторінок _____
Дата надходження заяви _____ / _____ / _____	
_____ <i>(прізвище, ініціали, підпис відповідальної особи органу приватизації)</i>	М.П. органу приватизації