



**Бережанська міська рада
Тернопільської області
VII скликання
XII сесія
(I засідання)**

РІШЕННЯ

від 25 січня 2018 року

№831

Про затвердження Положення про порядок відчуження (продажу) майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай

З метою удосконалення процесу відчуження комунального майна територіальної громади міста, відповідно до Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств, малу приватизацію», керуючись ч.5 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи висновки постійної депутатської комісії з місцевого самоврядування, законності, правопорядку, регламенту, депутатської діяльності та етики, Бережанська міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Положення про порядок відчуження (продажу) майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай (додається).
2. Опублікувати «Положення про порядок відчуження (продажу) майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай» на офіційному сайті Бережанської міської ради.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію депутатської діяльності, етики та місцевого самоврядування.

Міський голова

МУЗИЧКА В.Я.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням міської ради
від «25» січня 2018р. №831

Положення
про порядок відчуження (продажу) майна, що є комунальною власністю
територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай.

1. Загальні положення

Це Положення розроблено відповідно до вимог Господарського кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про приватизацію невеликих державних підприємств, (малу приватизацію)», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», інших нормативно-правових актів.

Положення про порядок відчуження (продажу) майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай (далі - Положення, Порядок) визначає механізм та способи відчуження (продажу) об'єктів комунальної власності. Метою відчуження (продажу) комунального майна є пошук ефективного власника об'єктам комунальної власності, а також забезпечення грошових надходжень до міського бюджету.

1.1. Наведені нижче терміни, що вживаються у цьому Положенні мають таке значення:

- відчуження (продаж) майна - передача права власності на майно, що є комунальною власністю територіальної громади міста Бережани, сіл Лісники та Рай, управління яким здійснює міська рада, на користь фізичних та юридичних осіб; за процедурами та у спосіб, що передбачені цим Положенням;
- об'єкт продажу - об'єкт комунальної власності міста, щодо якого власником (Бережанською міською радою) прийнято рішення про відчуження(продаж);
- аукціон - спосіб продажу майна, за яким його власником стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну;
- аукціон в електронній формі - продаж об'єктів майна, який полягає у передачі права власності покупцю, який у ході продажу в режимі реального часу у мережі Інтернет запропонував найвищу ціну;
- конкурс - продаж об'єктів майна, який полягає у передачі права власності покупцю, який запропонував найкращі умови подальшої експлуатації об'єкта або за рівних умов - найвищу ціну;
- організатор аукціону, аукціону в електронній формі – юридична особа, яка має угоду про продаж майна, що перебуває в комунальній власності;
- організатор конкурсу – особа, яка обирається згідно конкурсу, конкурсною комісією міської ради, або визначається пунктом 4.7. даного положення.

- незалежна оцінка - визначення згідно з чинним законодавством України певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання, визнаним переможцем на конкурсних засадах;
- початкова ціна - вартість, з якої розпочинається продаж майна встановленими законодавством конкурентними способами;
- суб'єкти оціночної діяльності - суб'єкти господарювання, що отримали дозвільні документи на здійснення оціночної діяльності відповідно до законодавства України;
- ліцитатор - ведучий аукціону, який володіє технікою проведення торгів, має досвід їх проведення та надає послуги на підставі договору з продавцем.
- учасник аукціону - особа, яка бере участь у процедурі проведення аукціону, або господарюючий суб'єкт будь-якої форми власності (юридична особа або фізична особа - підприємець), який висловив згоду брати участь в аукціоні на запропонованих умовах.

1.2. Інші терміни, які використовуються у цьому Положенні, вживаються у значенні, наведеному в актах законодавства, що регулюють питання правового режиму власності відповідного майна та питання управління майном, його оцінки та бухгалтерського обліку.

2. Підготовка до відчуження (продажу) об'єктів комунальної власності

2.1. За поданням відділу житлово-комунального господарства, архітектури та містобудування міської ради, сесія міської ради приймає рішення про затвердження Переліку об'єктів, що перебувають у комунальній власності територіальної громади м. Бережани, сіл лісники та Рай, які підлягають відчуженню (продажу), та визначає спосіб приватизації зазначених об'єктів.

Інформація про об'єкти, що підлягають продажу, публікується на офіційному сайті Бережанської міської ради в 20-денний термін з дня прийняття відповідного рішення. Включення об'єктів комунальної власності до відповідного подання можливе за ініціативи вказаного відділу за пропозиціями інших виконавчих органів міської ради чи покупців.

- 2.2. проведення технічної інвентаризації на об'єкти нерухомості;
- 2.3. замовлення проведення робіт із землеустрою (за необхідності);
- 2.4. встановлення початкової ціни продажу об'єкта, з урахуванням результатів незалежної оцінки об'єкта. Незалежна оцінка об'єктів комунальної власності проводиться суб'єктами оціночної діяльності, які здійснюють діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності-суб'єктів господарювання, які залучаються до проведення незалежної оцінки об'єктів продажу, здійснюється відповідно до затвердженого міською радою Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності.

Після проведення незалежної оцінки майна, балансоутримувачу майна забороняється здійснювати будь - які дії щодо об'єкта відчуження, які можуть привести до зміни його вартості.

2.5. Підготовка та опублікування інформації(оголошення) про відчуження об'єкта комунальної власності у засобах масової інформації. Інформація про майно, що підлягає продажу на аукціоні, за конкурсом, повинна містити такі відомості:

- назву об'єкта, його місцезнаходження;
- відомості про майно (технічні характеристики, рік введення в експлуатацію, тощо);
- початкову ціну, умови продажу та експлуатації об'єкта;
- суму грошових коштів, що має вноситися покупцями, у розмірі 10 відсотків початкової вартості продажу об'єкта та суму реєстраційного внеску;
- назву банку, адресу та номер рахунку, відкритого для розрахунків за придбані об'єкти приватизації;
- кінцевий термін прийняття заяви про участь в аукціоні, конкурсі;
- час та місце ознайомлення з майном;
- час та місце проведення аукціону конкурсу;
- адресу, номер телефону, час роботи служби з організації аукціону, конкурсу;
- іншу інформацію,

Зазначена інформація публікується не пізніше як за 20 календарних днів до дати проведення аукціону, конкурсу на офіційному сайті Бережанської міської ради.

3. Умови участі покупців в аукціоні, конкурсі

3.1. Для реєстрації покупців як учасників аукціону, конкурсу вони сплачують встановлений реєстраційний внесок у розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян, а також вносять грошові кошти в розмірі 10 відсотків початкової ціни об'єкта. Зазначені грошові кошти вносяться шляхом безготівкового перерахування на відповідний поточний рахунок.

3.2. Після закінчення аукціону, конкурсу внесені покупцями грошові кошти у розмірі 10 відсотків початкової ціни об'єкта у десятиденний строк повертаються усім учасникам аукціону, конкурсу. Покупцеві, який придбав об'єкт приватизації, зазначені грошові кошти зараховуються у встановленому порядку при остаточному розрахунку за придбаний об'єкт.

3.3. Фізична або юридична особа, яка бажає зареєструватись як учасник аукціону, конкурсу, повинна мати при собі:

- документ, що посвідчує фізичну особу або представника юридичної особи, їх повноваження;
- квитанцію про сплату реєстраційного внеску;
- документ про внесення грошових коштів у розмірі 10 відсотків початкової ціни об'єкта;

- довідку органу доходів і зборів про подану декларацію про майновий стан і доходи (податкову декларацію), у разі придбання об'єкта приватизації за рахунок грошових коштів - для покупців - фізичних осіб;
- копії установчих документів - для покупців - юридичних осіб (копію рішення про участь в аукціоні, конкурсі - для органів місцевого самоврядування, засвідчені нотаріально або посадовою особою відповідного органу приватизації).

3.4. Відомості про учасників аукціону, конкурсу заносяться до книги реєстрації окремо щодо кожного об'єкта, який підлягає приватизації, і повинні містити:

- порядковий номер (відповідно до реєстрації);
- прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або представника юридичної особи (назву юридичної особи);
- номер рахунку, назву та адресу банківської установи, до якої зроблено внески.

Відомості про учасників аукціону або конкурсу, їх кількість і пропозиції покупців щодо умов конкурсу не підлягають розголошенню до визначення остаточного переможця.

3.5. Кінцевий термін прийняття заяв на участь в аукціоні - три дні до початку аукціону, для участі у конкурсі - сім днів до початку проведення конкурсу.

3.6. Інформація про ціну продажу та переможця конкурсу або аукціону публікується на офіційному сайті Бережанської міської ради протягом 15 календарних днів після укладення договору купівлі-продажу.

4. Порядок проведення аукціону

4.1. Аукціон проводиться організатором аукціону, або уповноваженою особою, яка діє відповідно до угоди з Бережанською міською радою.

Угода повинна передбачати:

- строки проведення аукціону;
- початкову ціну об'єкта приватизації і порядок її зниження;
- крок аукціону;
- розмір і порядок виплати винагороди;
- взаємні зобов'язання, умови розірвання угоди та майнову відповідальність сторін;
- форму проведення аукціону;

для аукціонів, що проводяться в електронній формі:

- час початку торгів та закінчення аукціону (внесення цінових пропозицій);
- адресу веб-сайту організатора аукціону, зобов'язання організатора аукціону щодо забезпечення додержання вимог законодавства про захист економічної конкуренції та законодавства з приватизації;
- обов'язок організатора аукціону забезпечити організацію і проведення аукціону в цілодобовому режимі, безперешкодний допуск учасників до участі в аукціоні в електронній формі, рівні умови для всіх учасників аукціону в електронній формі, пошук і перегляд повної та

достовірної інформації щодо проведення аукціону в електронній формі, захист даних, блокування несанкціонованих дій щодо отримання інформації про об'єкти, що виставляються на продаж, хід аукціону в електронній формі та його учасників;

- інші умови на розсуд сторін договору.

- 4.2. Продаж об'єктів на аукціоні (у тому числі в електронній формі) здійснюється за наявності не менше ніж двох учасників аукціону.
- 4.3. На аукціоні можуть бути присутні представники міської ради та виконавчого комітету (безоплатно).
- 4.4. Аукціон проводиться безпосередньо ведучим (ліцитатором). До початку торгів ліцитатор описує об'єкт приватизації та умови його продажу. Початком торгів вважається момент оголошення початкової ціни об'єкта. Якщо протягом трьох хвилин після оголошення не буде запропоновано вищу ціну, ліцитатор одночасно з ударом молотка робить оголошення про придбання об'єкта тією особою, яка запропонувала найвищу ціну. При цьому кожна наступна ціна, запропонована покупцями на аукціоні, повинна перевищувати попередню не менш як на 10 відсотків початкової ціни об'єкта.
- 4.5. Якщо протягом трьох хвилин після оголошення чергової ціни не буде запропоновано вищу ціну, ліцитатор одночасно з ударом молотка робить оголошення про придбання об'єкта тим учасником, який запропонував найвищу ціну.
- 4.6. Під час аукціону ведеться протокол, Протокол підписується ліцитатором та покупцем (його представником), який одержав право на придбання об'єкта.

Протокол у триденний термін надсилається до Бережанської міської ради та затверджується міським головою.

- 4.7. Бережанська міська рада може прийняти рішення про проведення аукціону в електронній формі - у відповідності до «Порядку проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни», визначеного наказом Фонду державного майна № 1325 від 09.09.2015.

5. Порядок проведення конкурсу

- 5.1. Конкурс з продажу майна проводиться конкурсною комісією з оренди і продажу майна, яке є комунальною власністю територіальної громади м. Бережани сіл Лісники та Рай, склад якої затверджується рішенням Бережанської міської ради, (далі - конкурсна комісія). Кількість членів комісії може становити від 5 до 9 осіб.
- 5.2. Очолює комісію голова комісії. Голова комісії у межах наданих йому повноважень:
 - головує на засіданнях комісії;
 - видає розпорядження та доручення, обов'язкові для виконання членами комісії;
 - організовує підготовку матеріалів для опрацювання комісією, тощо;

В разі відсутності голови комісії (через хворобу, у разі відпустки, тощо) його повноваження покладаються на заступника голови конкурсної комісії, який обирається із складу конкурсної комісії на засіданні за результатами голосування.

Секретар конкурсної комісії здійснює :

- інформує всіх членів комісії про дату, час і місце проведення її засідань реєстрацію учасників конкурсу відповідно до пункту 3.3, цього Положення;
- ведення протоколу засідання комісії;
- конфіденційний режим зберігання поданих документів;
- інформування учасників конкурсу про його результати, тощо.

В разі відсутності секретаря комісії (через хворобу, у разі відпустки тощо), його повноваження покладаються на будь-якого члена конкурсної комісії за результатами голосування .

5.3. Конкурсна комісія розкриває конверти, здійснює розгляд поданих конкурсних пропозицій та визначає переможця конкурсу.

5.4. До умов конкурсу відносяться зобов'язання покупця щодо:

- початкової ціни продажу об'єкта та дотримання строків оплати;
- умов утримання та експлуатації об'єкта продажу, благоустрою прилеглої території;
- умов відшкодування всіх витрат, пов'язаних з підготовкою об'єкта до проведення конкурсу, (оголошення конкурсу, виготовлення технічної документації, оплата вартості незалежної оцінки об'єкта купівлі її рецензування, тощо);

Конкурс може також передбачати інші умови, запропоновані конкурсною комісією:

- здійснення заходів щодо захисту навколишнього природного середовища, дотримання екологічних норм чи досягнення найкращих екологічних наслідків експлуатації об'єкта;
- здійснення заходів щодо збереження захисної споруди цивільного захисту у разі її розташування в будівлі (споруді, приміщенні), що приватизується, та інші.

5.5. Для реєстрації юридичних або фізичних осіб, як учасників конкурсу, до конкурсної комісії подається заява, яка повинна містити: назву і місце знаходження об'єкта; відомості про покупця та надаються підтверджуючі документи щодо виконання умов конкурсу, передбачених пунктом 3.1., копії документів, зазначених в п. 3.3. цього Положення та згоду на обробку персональних даних (відносно фізичних осіб).

Одночасно з заявою подається конкурсна пропозиція, яка повинна містити: запропоновану ціну придбання об'єкта, та зобов'язання щодо виконання умов конкурсу; додаткові зобов'язання щодо подальшої експлуатації об'єкта.

5.6. Конкурсна пропозиція подається в окремому непрозорому запечатаному конверті з назвою конкурсу та написом «Конкурсна пропозиція».

- 5.7. Юридичні або фізичні особи, які не подали документи відповідно до встановленого порядку, не підлягають реєстрації як учасники конкурсу.
- 5.8. Засідання комісії проводиться у разі присутності не менше двох третин її кількісного складу. Засідання конкурсної комісії може проводитися в присутності всіх учасників конкурсу, де розкриваються конверти з конкурсними пропозиціями для визначення переможця конкурсу. Переможцем конкурсу визначається учасник, який запропонував найвищу ціну та виконав умови конкурсу передбачені цим Положенням.
- 5.9. Початкова ціна об'єкта, запропонована учасниками конкурсу, не може бути нижчою за початкову ціну об'єкта, визначену за результатами проведеної незалежної оцінки. Конкурсні пропозиції ціни, у яких запропонована покупцем ціна об'єкта нижче визначеної органом приватизації початкової ціни об'єкта, до подальшого розгляду не приймаються та вносяться до протоколу з відміткою «не виконано умов конкурсу».
- 5.10. Після закінчення засідання конкурсною комісією складається протокол, в якому зазначаються такі відомості:
- умови конкурсу;
 - пропозиції учасників конкурсу;
 - відомості про учасників конкурсу;
 - ціна продажу об'єкта;
 - переможець конкурсу, та інші.

Протокол підписується всіма присутніми членами конкурсної комісії та в триденний термін затверджується розпорядженням міського голови.

5.11.3 переможцем конкурсу укладається договір купівлі-продажу.

5.12. У разі якщо на конкурс з продажу комунального майна надійшла заява від одного покупця, зазначений об'єкт може бути проданий безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче початкової ціни. Конкурсна комісія приймає протокольне рішення щодо зміни способу приватизації на продаж шляхом викупу.

6. Вступ у права власності і порядок розрахунків за придбане майно

6.1. Право володіння, користування і розпорядження об'єктом переходить до покупця з моменту сплати в повному обсязі ціни продажу придбаного об'єкта .

У разі якщо об'єктом є нерухоме майно, право власності на нього переходить до покупця після державної реєстрації в установленому законом порядку права власності на придбаний об'єкт, яка здійснюється після сплати у повному обсязі ціни продажу об'єкта.

6.2. Право власності на комунальне майно підтверджується договором купівлі-продажу, який укладається між покупцем та міським головою. Договір купівлі-продажу підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

У разі придбання об'єкта приватизації на аукціоні, за конкурсом договір купівлі-продажу між покупцем і продавцем укладається в терміни відповідно до чинного законодавства.

6.3. Договір включає:

- назву об'єкта, його коротку характеристику та адресу;
- відомості про продавця та покупця;
- остаточну ціну продажу об'єкта на аукціоні, за конкурсом або розмір викупу;
- взаємні зобов'язання продавця і покупця;
- номери їх розрахункових рахунків;
- назви і адреси банківських установ;
- умови внесення платежів,
- інші умови на розсуд сторін.

До договору включаються зобов'язання сторін, які були визначені умовами аукціону, конкурсу чи викупу, відповідальність та правові наслідки їх невиконання.

6.4. Зобов'язання покупця, передбачені договором купівлі-продажу, зберігають свою дію для осіб, які придбають об'єкт у разі його подальшого відчуження протягом строку дії таких зобов'язань.

Подальше відчуження такого об'єкта можливе лише за умови збереження для нового власника зобов'язань, визначених договором купівлі-продажу, виключно за згодою Первомайської міської ради, яка здійснює контроль за їх виконанням. У разі подальшого відчуження приватизованого об'єкта новий власник об'єкта зобов'язаний у двотижневий строк з дня переходу до нього права власності на об'єкт подати до відділу з питань управління об'єктами комунальної власності копії документів, що підтверджують його право власності. Договори про подальше відчуження об'єкта, обтяженого зобов'язаннями, що визначені у договорі купівлі-продажу такого об'єкта, підлягають нотаріальному посвідченню та у випадках, передбачених законодавством, - державній реєстрації.

6.5. Договір купівлі-продажу є підставою для внесення коштів у банківську установу на обумовлений договором рахунок як оплату за придбаний об'єкту приватизації.

Покупець зобов'язаний внести зазначені платежі протягом 30 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу.

У разі якщо покупець протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту нотаріального посвідчення цього договору не сплатить установлену в цьому договорі вартість, він сплачує неустойку в розмірі 20 (двадцяти) відсотків від вартості об'єкта продажу.

6.6. У разі невиконання покупцем зобов'язань за цим договором, продавець має право в установленому законодавством порядку порушити питання про його розірвання та повернення об'єкта у комунальну власність за рішенням суду.

- 6.7. У триденний термін після сплати повної вартості придбаного об'єкта Бережанська міська рада та новий власник підписують акт передачі об'єкта комунального майна.
- 6.8. Фінансове управління міської ради здійснює контроль за сплатою вартості об'єктів, згідно з умовами договорів купівлі-продажу, а в разі їх невиконання застосовує санкції, передбачені чинним законодавством, та може в установленому порядку порушувати питання про розірвання договорів.
- 6.9. Керівник підприємства, на балансі якого знаходиться об'єкт продажу, відповідає за збереження до його передачі покупцеві.

7. Прикінцеві положення

- 7.1. Якщо майно не продано, міська рада може прийняти рішення про повторний його продаж.
- 7.2. Витрати, пов'язані з підготовкою об'єкта до продажу, відшкодовуються за рахунок покупця, що передбачається в умовах продажу врегульовано цим Порядком, та чинним законодавством України.

Секретар міської ради

П.В. Гончар