

**Україна**

**МЕНСЬКА МІСЬКА РАДА**

**Чернігівська область**

**(дев’ята сесія восьмого скликання)**

**РІШЕННЯ**

31 серпня 2021 року № 477

**Про затвердження Положення про порядок** **відчуження майна комунальної власності Менської міської територіальної громади**

З метою ефективного використання майна, що є комунальною власністю Менської міської територіальної громади, збільшення потенційних джерел надходжень фінансових ресурсів до дохідної частини бюджету громади, відповідно до Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» та керуючись статтями 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Менська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Положення про порядок відчуження майна комунальної власності Менської міської територіальної громади (додається).
2. Визначити виконавчий комітет Менської міської ради органом приватизації об’єктів комунальної власності Менської міської територіальної громади.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань планування, фінансів, бюджету, соціально-економічного розвитку, житлово-комунального господарства та комунального майна і назаступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради В.І.Гнипа.

**Міський голова Г.А. Примаков**

Додаток

до рішення 9 сесії Менської міської ради 8 скликання від 31 серпня 2021 року № 477 «Про затвердження Положення про порядок відчуження майна комунальної власності Менської міської територіальної громади»

**ПОЛОЖЕННЯ**

**про порядок відчуження майна комунальної власності**

**Менської міської територіальної громади**

**Загальні положення**

1. Положення про порядок відчуження (приватизації) майна комунальної власності Менської міської територіальної громади (надалі - Положення) розроблене відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про приватизацію державного та комунального майна», з урахуванням законодавства про оцінку майна та інших законодавчих та нормативно-правових актів з питань управління та відчуження майна.

2. Положення визначає порядок відчуження усіх об’єктів права комунальної власності Менської міської територіальної громади, крім тих, приватизація яких заборонена Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» та іншими законами України.

3. Дане Положення також визначає порядок відчуження майна переданого в оренду та майна, яке не ввійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі.

4. Терміни, які використовуються в цьому Положенні, вживаються у значенні, наведеному Законі України «Про приватизацію державного та комунального майна», в законодавчих актах, що регулюють питання правового режиму власності відповідного майна та питання управління майном, його оцінки та бухгалтерського обліку.

**Порядок приватизації комунального майна**

5. Порядок приватизації комунального майна передбачає:

* + формування та затвердження переліків об’єктів, що підлягають приватизації;
  + опублікування переліку об’єктів, що підлягають приватизації, в друкованих виданнях, на офіційному веб-сайті міської ради та в електронній торговій системі;
  + прийняття міською радою рішення про приватизацію об’єкта комунальної власності;
  + опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об’єкта та у випадках, передбачених цим Законом, інформації про вивчення попиту для визначення стартової ціни;
  + проведення інвентаризації та оцінки відповідно до законодавства;
  + затвердження у випадках, передбачених законодавством, 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.

Приватизація об’єкта вважається завершеною з моменту його продажу та переходу до покупця права власності і оформлюється рішенням органу приватизації.

6. Відчуження майна проводиться органом приватизації на підставі рішення Менської міської ради. Організаційні заходи по підготовці рішень щодо відчуження комунального майна проводяться відділом житлово-комунального господарства, енергоефективності та комунального майна міської ради.

7. Перелік об'єктів комунальної власності Менської міської територіальної громади, що підлягають приватизації, ухвалюється Менською міською радою. Включення нових об'єктів до цього переліку здійснюється шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності.

8. Ініціювати приватизацію об'єктів комунальної власності можуть: орган приватизації Менської міської ради, відділ житлово-комунального господарства, енергоефективності та комунального майна міської ради, суб'єкти управління об'єктами комунальної власності або покупці.

Ініціатор приватизації подає заяву до органу приватизації міської ради, яка протягом трьох днів передається до відділу житлово-комунального господарства, енергоефективності та комунального майна міської ради для проведення організаційних заходів щодо надання дозволу на включення об'єкта до переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації.

9. Міська рада надає згоду на включення даного об’єкта до переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації шляхом прийняття рішення сесії, крім випадків, коли міська рада самостійно ініціювала включення такого об'єкта до переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації або надає вмотивовану відмову протягом 30 днів з моменту надходження звернення

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

* + коли підприємство, що пропонується приватизувати, перебуває у процесі ліквідації;
  + коли законодавством установлено обмеження щодо приватизації об'єкта;
  + вмотивованої відмови органу, уповноваженого управляти комунальним майном, у погодженні щодо включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації;

У разі якщо орган приватизації не одержав у встановлений строк дозвіл чи відмову, згода на приватизацію вважається наданою.

11. Відділ житлово-комунального господарства, енергоефективності та комунального майна міської ради забезпечує опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації в друкованих засобах масової інформації, на офіційному сайті Менської міської ради та в електронній торговій системі.

12. Для розгляду питання про надання дозволу на відчуження майна відділ житлово-комунального господарства, енергоефективності та комунального майна міської ради спільно з відділом бухгалтерського обліку та звітності міської ради готують такі документи:

* + техніко-економічне обґрунтуванням доцільності відчуження майна та напрямів використання коштів;
  + відомість про вартість майна, яке пропонується до відчуження, згідно з даними бухгалтерського обліку;
  + акт технічного стану майна (довільної форми);
  + звіт про оцінку майна, яке пропонується до відчуження.

13. Незалежна оцінка майна, яке пропонується до відчуження, проводиться суб’єктами оціночної діяльності суб’єктами господарювання, які мають сертифікат суб’єкта оціночної діяльності, відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Замовником оцінки майна, що пропонується для відчуження, є суб’єкт управління цим майном. При цьому, у разі відчуження будівель та споруд, витрати по проведенню оцінки можуть відшкодовуватися покупцем, що передбачається в умовах продажу об’єкта та у відповідному договорі купівлі-продажу.

Звіт про оцінку майна оформляється відповідно до вимог стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440 та стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442.

14. Початкова вартість майна визначається на підставі звіту про оцінку майна.

15. Після проведення оцінки майна забороняється здійснювати дії щодо об’єкта відчуження, які можуть привести до зміни його вартості.

16. Дозвіл на відчуження комунального майна надається рішенням сесії міської ради.

17. Рішення про приватизацію об'єкта, який включено до переліку об'єктів власності, що підлягають приватизації приймається Менською міською радою не пізніше 30 днів з дня включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

Опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності здійснюється на офіційному сайті міської ради та в електронній торговій системі протягом п'яти робочих днів з дня ухвалення міською радою рішення.

18. Відділ житлово-комунального господарства, енергоефективності та комунального майна міської ради в п'ятиденний строк після отримання дозволу на відчуження об’єкту письмово повідомляє про це заявника, підприємство, що приватизується (суб’єкт господарювання), а також орган управління.

19. Відчуження комунального майна здійснюється шляхом:

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

* аукціоні з умовами;
* аукціоні без умов;
* аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій;
* аукціоні із зниженням стартової ціни;
* аукціоні за методом вивчення цінових пропозицій;

2) викупу об’єктів приватизації.

20. Об'єкти малої приватизації продаються виключно на електронних аукціонах. При проведенні аукціону застосовуються Порядок проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 травня 2018 р. № 432 та Порядок відбору операторів електронних майданчиків для організації проведення електронних аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації, авторизації електронних майданчиків, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 травня 2018 р. № 433.

21. Для продажу об’єктів малої приватизації міським головою протягом 10 робочих днів з дня прийняття рішення про приватизацію об’єкта утворюється аукціонна комісія, діяльність якої регулюється положенням, що затверджується рішенням міської рад.

Аукціонна комісія розробляє умови продажу, що затверджуються органом приватизації.

22. Після затвердження умов продажу орган приватизації не пізніш як через 10 робочих днів публікує інформаційне повідомлення про приватизацію об’єкта малої приватизації в газеті «Наше слово», на офіційному веб-сайті Менської міської ради та в електронній торговій системі.

Інформація про майно, що підлягає продажу на аукціоні, повинна містити такі відомості: назву майна, його місцезнаходження, відомості про майно, початкову вартість продажу, фіксовані умови продажу (зокрема відшкодування витрат, пов'язаних з продажем майна), кінцевий термін прийняття заяв про участь в аукціоні, час та місце ознайомлення з майном, час та місце проведення аукціону, адресу, номер телефону, час роботи служби з організації аукціону.

23. Аукціони з продажу об’єктів малої приватизації проводяться не раніше ніж через 20 днів, але не пізніше 35 днів після опублікування інформаційного повідомлення про приватизацію об’єктів малої приватизації.

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

25. Покупець, який підписав договір купівлі-продажу, сплачує на відповідний поточний рахунок органів приватизації ціну продажу об’єкта приватизації не пізніше ніж протягом 30 днів з дня підписання договору купівлі-продажу.

26. За несплату коштів за об’єкт приватизації згідно з договором купівлі-продажу протягом 30 днів з дня укладення договору купівлі-продажу нараховується неустойка. 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.

27. Під час приватизації об’єкта комунальної власності шляхом його продажу на аукціоні, викупу між продавцем і покупцем укладається відповідний договір купівлі-продажу.

Укладення та внесення змін до договорів купівлі-продажу здійснюються відповідно до вимог законодавства.

28. Право власності на об’єкт приватизації переходить до покупця після сплати в повному обсязі ціни продажу об’єкта разом з неустойкою (у разі її нарахування).

29. Кошти, отримані від відчуження комунального майна, інші надходження, безпосередньо пов’язані з процесом приватизації (суми штрафних санкцій за несвоєчасні розрахунки за придбані об’єкти приватизації тощо), зараховуються до місцевого бюджету у повному обсязі, крім плати за участь.

**Відчуження майна, переданого в оренду**

30. Відчуження майна, переданого в оренду, здійснюється шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу.

31. Орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо виконується кожна з таких умов:

* орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна;
* орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу;
* невід'ємні поліпшення виконані в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди;
* здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності;
* орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;
* договір оренди є чинним на момент відчуження.

32. Орендар, який виконав умови, передбачені в п. 33 Положення, має право на відчуження об'єкта шляхом викупу.

У разі якщо органами приватизації прийнято рішення про приватизацію на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується покупцем.

Ціна продажу об'єкта відчуження зменшується на суму компенсації невід'ємних поліпшень.

Якщо покупцем об'єкта відчуження стає орендар, вартість невід'ємних поліпшень зараховується йому під час остаточного розрахунку за об'єкт відчуження

33. Відчуження орендованого майна здійснюється в порядку, встановленому даним Положенням.

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

35. Питання відчуження майна комунальної власності Менської міської територіальної громади, не врегульовані даним Положенням, вирішуються відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та інших законодавчих актів.