



Україна
Місцеве самоврядування

Слобожанська селищна рада
Дніпровського району Дніпропетровської області
Тринадцята сесія сьомого скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Про затвердження Положення
про порядок відчуження майна,
що належить до комунальної власності
Слобожанської селищної
територіальної громади

Відповідно до Конституції України, Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України „Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)” Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, статей 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», законодавства про оцінку майна, майнових прав, професійної оціночної діяльності та нормативно-правових актів щодо відчуження державного майна,
Слобожанська селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про порядок відчуження майна, що належить до комунальної власності Слобожанської селищної територіальної громади.
2. Оприлюднити це рішення та Положення шляхом публікації у районній газеті “Дніпровська зоря”.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань житлово-комунального господарства, побутового та торговельного обслуговування, транспорту, будівництва та благоустрою.

СЕЛИЩНИЙ ГОЛОВА

І.КАМІНСЬКИЙ

смт Слобожанське
11 серпня 2016 року
407-13/VIІ

ПОЛОЖЕННЯ

**про порядок відчуження майна,
що належить до комунальної
власності Слобожанської селищної
територіальної громади**

Порядок відчуження майна, що належить до комунальної власності Слобожанської селищної територіальної громади (далі - Порядок), розроблено відповідно до Конституції України, Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України „Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)” та „Про місцеве самоврядування в Україні” законодавства про оцінку майна, майнових прав, професійної оціночної діяльності та нормативно-правових актів щодо відчуження державного майна.

1. Загальні положення.

1.1. Наведені нижче терміни у цьому Порядку вживаються у такому значенні:

- комунальне майно - матеріальні активи, які відповідно до чинного законодавства віднесені до основних засобів (фондів);
- відчуження комунального майна - передача права власності на комунальне майно, яке перебуває на балансі селищної ради або суб'єктів господарювання іншим юридичним чи фізичним особам за процедурами та у спосіб, що передбачені цим Положенням;
- оцінка майна - процес визначення його вартості за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна;
- конкурс - спосіб продажу майна, за яким право власності на майно набуває той учасник торгів, який запропонує найкраще поєднання ціни придбання, плану інвестицій та інших умов подальшого використання майна відповідно до критеріїв, оголошених до початку конкурсу або за рівних умов - найвищу ціну;
- аукціон полягає у передачі права власності покупцю, який запропонував у ході торгів найвищу ціну;
- початкова вартість продажу - визначена шляхом проведення незалежної оцінки вартість, з якої починається продаж майна;
- учасник конкурсу, аукціону - юридична або фізична особа, що сплатили реєстраційний та гарантійний внески, виконують вимоги цього Положення і можуть бути покупцями комунального майна відповідно до законодавства України ;
- організатор конкурсу, аукціону - конкурсна комісія, визначена селищною радою, на яку покладено координацію (організацію), забезпечення виконання та контроль за виконанням всього комплексу робіт із підготовки та проведення конкурсу, аукціону;
- покупець - юридична або фізична особа, яка стала переможцем конкурсу, аукціону з продажу комунального майна ;
- фіксовані умови конкурсу - вичерпний перелік зобов'язань, які є однаковими і незмінними для всіх учасників та публікуються в інформаційному повідомленні;
- система електронних торгів - інформаційна система, що забезпечує здійснення в електронній формі процесів проведення аукціонів в електронній формі та обробку інформації про аукціони.

Інші терміни, які використовуються у цьому Порядку, вживаються у значеннях, визначених відповідними нормативно-правовими актами, що регулюють питання управління майном, його оцінки та бухгалтерського обліку.

1.2. Це Положення визначає порядок відчуження :

- майна, яке або обліковується на балансі Слобожанської селищної ради або закріплене за комунальними підприємствами (установами), іншими суб'єктами господарювання на праві господарського відання або оперативного управління;
- нежитлових приміщень в житлових будинках, квартир, в тому числі тих, що набули право комунальної власності за рішенням суду при визнанні їх безхазяйним майном або

відумерлою спадщиною, які не можуть бути наданими громадянам, що перебувають на квартирному обліку у зв'язку з невідповідністю їх санітарним та технічним вимогам;
- окремого індивідуально визначеного майна;

1.3. Об'єкти комунального майна, що виставлені на продаж на конкурсі, аукціоні до закінчення торгів не можуть передаватися в оренду, а також для інших цілей, якщо це може привести до обтяження майна чи іншого обмеження прав Покупця.

2. Підготовка до відчуження комунального майна.

2.1. Доцільність, ефективність використання та спосіб відчуження комунального майна визначається Слобожанською селищною радою.

2.2. Розгляд питання про відчуження комунального майна здійснюється як з ініціативи селищної ради, так і з ініціативи фізичної або юридичної особи (надалі - заявник).

2.3. Заявник надає лист на ім'я селищного голови з обґрунтуванням доцільності відчуження комунального майна та пропозиції щодо умов відчуження;

2.4. Разом з листом заявники надають:

- документ, що посвідчує фізичну особу;
- декларацію про доходи для покупців - фізичних осіб;
- нотаріально засвідчені копії установчих документів для покупців - юридичних осіб;

2.5. На основі наданих документів заявника або за ініціативою ради готується проект рішення Слобожанської селищної ради про відчуження об'єкта комунальної власності.

2.6. Слобожанська селищна рада розглядає питання про надання дозволу на відчуження об'єкта комунальної власності, визначає порядок продажу, спосіб відчуження та покупця у разі викупу.

3. Організація підготовки відчуження об'єктів комунальної власності.

3.1. За розпорядженням селищного голови створюється комісія з відчуження комунального майна, якій передаються повноваження щодо організації конкурсу, аукціону.

3.2. Замовляється технічна документація на об'єкт, що підлягає відчуженню.

3.3. Визначається ціна продажу комунального майна на підставі звіту про незалежну оцінку майна при викупі або початкова вартість продажу на аукціоні, за конкурсом

3.4. Готується та публікується інформація про відчуження об'єкта комунальної власності у районній газеті „Дніпровська зоря”.

3.5. Для проведення аукціону, конкурсу між Слобожанською селищною радою в особі голови комісії з відчуження комунального майна та товарною біржею, яка має досвід роботи з продажу державного, комунального майна та визначена Фондом державного майна України у якості організатора аукціонів з продажу державного майна, укладається відповідний договір.

3.6. Для участі в аукціоні, конкурсі з продажу об'єктів комунальної власності юридичні та фізичні особи подають до комісії з відчуження комунального майна, якщо інше не передбачено договором між Слобожанською селищною радою в особі голови комісії із відчуження комунального майна та товарною біржею, заяву встановленої форми та визначені діючим законодавством України відповідні документи:

- документ, що підтверджує оплату реєстраційного внеску за подачу заявки на участь в аукціоні;

- документ, що підтверджує внесення гарантійного внеску;

- документи, що засвідчують представників учасників аукціону і їх повноваження (для фізичної особи - цивільний паспорт, довідку про ідентифікаційний код; для приватного підприємця - додатково свідоцтво про державну реєстрацію; для представника юридичної особи - цивільний паспорт і документи, що засвідчують його повноваження на право подачі заявки, представлення інтересів юридичної особи на аукціоні і підписання від її імені всіх документів за результатами торгів);

- нотаріально засвідчені копії установчих документів (для юридичних осіб), свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи та копії документів, що підтверджують цивільну дієздатність юридичної особи;

- довідку з указівкою рахунку у фінансовій установі України, на який у встановленому порядку повертаються гарантійні внески учасників;

3.7. Проект (текст) договору відчуження об'єкта комунальної власності розглядається на засіданні комісії з відчуження комунального майна та погоджується рішенням Слобожанської селищної ради, після чого він укладається та нотаріально посвідчується.

3.8. Між Слобожанською селищною радою та товарною біржею, яка відповідає вимогам п.3.5. Положення, укладається договір про проведення торгів щодо відчуження комунального майна.

3.9. Після укладання договору відчуження об'єкта комунальної власності, Ювілейна селищна рада не пізніше 15 діб публікує інформацію про продаж об'єкта комунальної власності в районній газеті „Дніпровська зоря”.

3.10. Кошти, одержані внаслідок відчуження комунального майна, спрямовуються відповідно до вимог чинного законодавства України до місцевого бюджету .

3.11. Крім вартості продажу майна Покупець оплачує всі витрати, пов'язані з відчуженням (продажем) комунального майна (послуги бюро технічної інвентаризації, вартість робіт оцінювача, винагорода біржі за організацію та проведення аукціону, нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, тощо).

4. Визначення ціни продажу.

4.1. Ціну продажу об'єкту, що підлягає викупу або початкову вартість продажу об'єкта на аукціоні чи за конкурсом визначає Оцінювач, з яким укладається відповідний договір. Оцінювач при цьому визначається на конкурсній основі відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

4.2. Вартість комунального майна (у т.ч. початкова), що пропонується для відчуження, визначається на підставі затвердженого селищним головою звіту про незалежну оцінку майна.

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

4.4. Звіт про незалежну оцінку підлягає рецензуванню та затвердженню селищною радою.

4.5. Строк дії незалежної оцінки не повинен перевищувати шести місяців від дати її затвердження.

5. Відчуження об'єктів комунальної власності шляхом викупу.

5.1. Відчуження об'єктів комунальної власності шляхом викупу проводиться згідно порядку, визначеного у розділах 2, 3, 4 цього Положення та відповідних норм законодавства України.

6. Відчуження об'єктів комунальної власності за конкурсом або на аукціоні.

6.1. Відчуження майна шляхом його продажу здійснюється на конкурентних засадах - на аукціоні, конкурсі, який проводить відповідно конкурсу на товарній біржі на підставі договору з Слобожанською селищною радою.

6.2. Інформація про комунальне майно, що підлягає відчуженню на аукціоні, за конкурсом публікується не пізніше ніж за 20 календарних днів до дати проведення аукціону, конкурсу у засобах масової інформації та повинна містити такі відомості відповідно до конкретного об'єкта комунальної власності:

- назву об'єкта, його місцезнаходження;
- відомості про будівлі (споруди, приміщення) та земельну ділянку, на якій розташований об'єкт, умови користування ними;
- початкову вартість продажу, умови продажу та експлуатації об'єкта;
- суму грошових коштів, що має вноситися покупцями, у розмірі 10 відсотків початкової вартості продажу об'єкта;

- назву банку, адресу та номер рахунку, відкритого для розрахунків за придбане майно;
- кінцевий термін прийняття заяви на участь в аукціоні, конкурсі;
- час та місце проведення аукціону, конкурсу;
- адресу, номер телефону, час роботи служби по організації аукціону, конкурсу;
- іншу інформацію, яку визначає конкурсна комісія або комісія із відчуження. (ст.15 Закону)

6.2. Строк призначення аукціону, конкурсу не повинен перевищувати 6 (шести) місяців із дати оцінки об'єкта.

6.3. За умови отримання дозволу на продаж комунального майна комісія із відчуження має право розсилати потенційним покупцям інформаційні повідомлення про продаж комунального майна із запрошенням до участі у аукціоні, конкурсі.

6.4. Аукціон, конкурс проводиться за наявності не менш як двох учасників.

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

6.6. Під час аукціону, конкурсу ведеться протокол.

6.7. Участь в аукціоні, конкурсі не можуть брати юридичні та фізичні особи, які не подали в установлений термін зазначених в п.3.6. цього Положення відповідних документів.

6.8. Аукціон, конкурс вважається таким, що не відбувся, у разі :

- відсутності учасників;
- порушення умов проведення аукціону, конкурсу відповідно цього Положення, законодавства України;
- несплати переможцем аукціону належної суми у повному обсязі на умовах, визначених у договорі купівлі-продажу.

6.9. У разі якщо на аукціон надійшла заява від одного покупця, зазначений об'єкт може бути проданий безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче початкової ціни.

7. Проведення конкурсу

7.1. Відбір покупців за конкурсом здійснює конкурсна комісія, яка створюється за розпорядженням селищного голови.

Кількість членів комісії може становити від 5 до 9 чоловік. Голова комісії призначається відповідним розпорядженням селищного голови.

7.2. Конкурсна комісія визначає умови та термін проведення конкурсу. Умови конкурсу затверджуються на сесії селищної ради

7.3. Для участі в конкурсі покупець подає до конкурсної комісії бізнес-план або техніко-економічне обґрунтування післяприватизаційного розвитку об'єкта, , яке повинне включати:

- назву і місцезнаходження об'єкта;
- відомості про покупця;
- запроповану покупцем ціну придбання об'єкта;
- зобов'язання щодо виконання умов конкурсу;
- здійснення заходів щодо збереження захисної споруди цивільного захисту у разі її розташування в будівлі (споруді, приміщенні), що приватизується, або на земельній ділянці, що приватизується разом з об'єктом нерухомості.
- додаткові зобов'язання щодо подальшої експлуатації об'єкта.

7.4. Початковою ціною об'єкта, з якої розпочинається конкурс, вважається найвища запропонована учасниками конкурсу ціна .

7.5. Засідання конкурсної комісії є закритими. Рішення про вибір попереднього та остаточного переможця конкурсу приймається 2/3 голосів присутніх членів комісії.

7.6. Ціна продажу визначається у ході конкурсного розгляду. Продаж об'єкта не може здійснюватися за ціною, нижчою 50 відсотків його початкової вартості.

7.7. У разі якщо на конкурс з продажу об'єкта малої приватизації надійшла заява від одного покупця, зазначений об'єкт може бути проданий безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче початкової ціни.

7.8. Після закінчення засідання конкурсною комісією складається протокол, в якому зазначаються такі відомості:

- умови конкурсу;
- пропозиції учасників конкурсу;
- обґрунтування вибору переможця конкурсу;
- відомості про учасників конкурсу.

Протокол підписується всіма членами конкурсної комісії та в триденний строк з дня проведення конкурсу надсилається Слобожанській селищній раді для затвердження результатів конкурсу.

8.Проведення аукціону.

8.1. Продаж комунального майна на аукціоні здійснюється на підставі відповідні угоди із товарною біржею. Угода повинна передбачати:

- строки проведення аукціону;
- початкову ціну продажу об'єкта приватизації (крім аукціону без оголошення ціни);
- крок аукціону;
- розмір і порядок виплати винагороди;
- взаємні зобов'язання, умови розірвання угоди та майнову відповідальність сторін;
- форму проведення аукціону;

8.2. Для аукціонів, що проводяться в електронній формі зазначається:

- час початку торгів та закінчення аукціону (внесення цінкових пропозицій);
- адресу веб-сайту організатора аукціону, зобов'язання організатора аукціону щодо забезпечення додержання вимог законодавства про захист економічної конкуренції та законодавства з приватизації;

наявність договору з Фондом державного майна України про організацію продажу майна, що перебуває в державній власності;

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;

8.3. 2.3. Для участі в аукціоні особи, що зареєстровані як учасники аукціону, одержують квитки учасників аукціону, які містять такі відомості:

- номер, під яким покупець бере участь у торгах;
- найменування об'єкта (об'єктів), у торгах щодо якого бере участь покупець;
- умови проведення аукціону.

На аукціоні можуть бути присутні представники селищної ради та виконкому (безоплатно).

На публічних торгах можуть бути присутні й інші особи, якщо вони внесуть вхідну плату. Розмір вхідної плати визначається органом приватизації.

8.4. До початку торгів ліцитатор повідомляє про комунальне майно, що підлягає реалізації, та умови його продажу. Початком торгів вважається момент оголошення початкової вартості продажу об'єкта.

8.5. Кожна наступна вартість, запропонована учасниками на аукціоні, повинна перевищувати початкову вартість продажу не менш як на 10 (5) відсотків.

8.6. У разі, коли після оголошення початкової вартості продажу учасники не висловлюють бажання придбати об'єкт комунальної власності за оголошеною початковою вартістю, ліцитатор, якщо це передбачено договором, має право знизити вартість об'єкта, але, не більш як на 10 відсотків.

8.7. Якщо і після такого зниження об'єкт не продається, торги припиняються.

8.8. Під час торгів ведеться Протокол, у який заносяться початкова вартість продажу лота, пропозиції покупців, відомості про покупців, результат торгів (кінцева ціна продажу, відомості про фізичну або юридичну особу, що одержала право на придбання майна),

тощо. Протокол підписується ліцитатором та покупцем (або його представником - по довіреності).

8.9. Протокол у триденний термін надається до Слобожанської селищної ради для затвердження.

8.10. Інформація про ціну продажу та переможця конкурсу або аукціону публікується в місцевій пресі протягом 15 календарних днів після укладення договору купівлі-продажу.

8.11. Аукціон без оголошення ціни може застосовуватись у разі, коли об'єкт пропонувався на продаж на аукціоні за методом зниження ціни і через відсутність заяв не був проданий.

8.12. Аукціон без оголошення ціни проводиться за наявності не менше ніж двох учасників.

9. Продаж об'єктів на аукціоні за методом зниження ціни та на аукціоні без оголошення ціни

9.1. Продаж об'єктів на аукціоні за методом зниження ціни здійснюється за рішенням селищної ради у разі, якщо об'єкти не продані на аукціоні, конкурсі.

9.2. Під час проведення аукціону за методом зниження ціни можливе зменшення початкової ціни об'єкта. Ціна продажу об'єкта на аукціоні за методом зниження ціни може знижуватися до рівня фактичного попиту без обмеження мінімальної ціни продажу.

9.3. Кожна наступна ціна, запропонована учасниками аукціону, може бути підвищена або знижена за попередню на розмір мінімальної надбавки або знижки. Розмір мінімальної надбавки становить не менш як 10 відсотків початкової ціни а розмір знижки становить не більш як 10 відсотків початкової ціни об'єкта.

9.4. Протокол аукціону підписується ліцитатором і переможцем аукціону (його представником) та надсилається у триденний строк для затвердження до Слобожанської селищної ради

9.5. Якщо аукціон за методом зниження ціни не відбувся у зв'язку з неподанням заяв про участь у ньому селищна рада може прийняти рішення про продаж такого об'єкта на аукціоні без оголошення ціни.

У разі проведення аукціонів без оголошення ціни вартість об'єкта продажу не визначається, відомості про початкову ціну та гарантійний внесок до інформаційного повідомлення не включаються.

10. Відчуження комунального майна, переданого в оренду.

10.1. Відчуження шляхом викупу комунального майна, переданого в оренду, здійснюється з ініціативи орендаря, з дозволу Слобожанської селищної ради та за умови виконання в повному обсязі орендарем договору оренди.

10.2. При відчуженні комунального майна, переданого в оренду, підлягає компенсації вартість необхідних витрат на невід'ємні поліпшення, які з дозволу орендодавця здійснювалися орендарем за рахунок його власних коштів і призвели до збільшення ринкової вартості об'єкта основного засобу, якщо інше не передбачено договором оренди.

10.3. Оцінка орендованого комунального майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, проводиться з урахуванням нормативно-правових актів з оцінки майна під час приватизації.

10.4. Для отримання дозволу на відчуження комунального майна орендар подає орендодавцю:- пропозиції щодо умов продажу основних засобів ;

- документи, розрахунки за виконані роботи, що підтверджують проведені орендарем поліпшення орендованого комунального майна, яке пропонується до відчуження, у тому числі за придбані матеріали, конструкції тощо, які неможливо відокремити від нього без заподіяння йому шкоди;

- аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого комунального майна, яке пропонується до відчуження, за рахунок коштів орендаря;- інші документи для ідентифікації та оцінки невід'ємних поліпшень, надання яких передбачено Порядком оцінки орендованого нерухомого майна, що містить

невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 р. № 377 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.03.2004 р. за № 343/8942.

10.5. Продаж орендованого комунального майна здійснюється відповідно до норм цього Положення.

11. Відчуження житлових будинків, що є комунальною власністю Слобожанської селищної територіальної громади

11.2. Оцінка та продаж житлових будинків (частин будинків) та квартир, житлових будинків (частин будинків) та квартир, що набули права комунальної власності за рішенням суду, при визнанні їх відумерлою спадщиною або безхазяйним майном здійснюється з урахуванням нормативно-правових актів з оцінки та відчуження майна під час приватизації.

11.3. Одержані внаслідок відчуження житлових будинків (частин будинків) та квартир, житлових будинків (частин будинків) та квартир, що набули права комунальної власності за рішенням суду, при визнанні їх відумерлою спадщиною або безхазяйним майном кошти, зараховуються до місцевого бюджету.

12. Прикінцеві положення.

12.1. Доцільність, порядок, визначення способу та умов продажу об'єктів комунальної власності відноситься виключно до компетенції Слобожанської селищної ради.

12.2. Спори, що виникають у процесі відчуження комунального майна відповідно до цього Положення, вирішуються згідно чинного законодавства.

СЕКРЕТАР СЕЛИЩНОЇ РАДИ

Л.В. ЛАГОДА