**ПРОЕКТ РІШЕННЯ РОМЕНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**Дата розгляду:**

**24.11.2016**

**Про затвердження Програми приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2017-2019 роки**

Відповідно до пункту 30 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»

МІСЬКА РАДА ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2017-2019 роки (додається).
2. Управлінню економічного розвитку Роменської міської ради забезпечити організацію виконання Програми приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2017-2019 роки.
3. Фінансовому управлінню виконавчого комітету Роменської міської ради при формуванні бюджету м.Ромни на 2017, 2018 та 2019 роки врахувати, в межах можливості дохідної частини міського бюджету, потребу у видатках на фінансування Програми приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2017-2019 роки.
4. Дане рішення опублікувати в міськрайонній газеті «Вісті Роменщини».
5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови Яременка І.О.

**Розробник проекту: Субота Т.М**. – начальник відділу використання майна комунальної власності управління економічного розвитку Роменської міської ради.

Зауваження та пропозиції: до проекту приймаються до 11.11.2016 за тел. 2 35 58 або ел. адресою: romenecon@gmail.com

**Додаток**

**до рішення міської ради**

**сьомого скликання**

**24.11.2016**

**Програма**

**приватизації майна комунальної власності**

**територіальної громади міста Ромни на 2017-2019 роки**

**ПАСПОРТ**

**Програми приватизації майна комунальної власності територіальної**

**громади міста Ромни на 2017-2019 роки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ініціатор розроблення Програми | Роменська міська рада |
| 2 | Розробник Програми | Управління економічного розвитку Роменської міської ради |
| 3 | Відповідальні виконавці Програми | Управління економічного розвитку Роменської міської ради |
| 4 | Учасники Програми | Юридичні особи та фізичні особи - підприємці, громадяни міста, які визначаються покупцями відповідно до чинного законодавства, суб’єкти оціночної діяльності, КП «Роменське МБТІ» |
| 5 | Термін реалізації Програми | 2017-2019 роки |
| 6 | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, за рахунок коштів бюджету м. Ромни | 175,0 тис.грн. |

**1. Загальні положення**

1.1. Програма приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2017-2019 роки (далі - Програма) розроблена відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про Державну програму приватизації», «Про приватизацію державного майна», «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», «Про особливості приватизації об’єктів незавершеного будівництва», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів, що регулюють питання власності.

1.2. Програма визначає основні цілі та порядок її проведення, завдання та способи приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста на 2017-2019 роки, а також заходи щодо її виконання.

Програма діє до затвердження чергової Програми приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни.

1.3. Основною метою Програми приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни є:

* реалізація права територіальної громади міста володіти, ефективно користуватися та розпоряджатися майном;
* залучення до приватизації покупців, що мають довгострокові інтереси у розвитку підприємництва на території міста Ромни;
* відкритість та прозорість всіх процедур приватизації для громади міста та покупців;
* забезпечення надходжень коштів до бюджету міста.

1.4. Основними завданнями приватизації об`єктів комунальної власності є:

* підвищення заінтересованості інвесторів у розвитку інфраструктури міста;
* проведення приватизації об’єктів, подальше перебування яких у комунальній власності економічно недоцільно;
* приватизація об’єктів виключно за кошти з урахуванням їх індивідуальних особливостей;
* залучення коштів для розвитку та структурної перебудови економіки міста.

1.5. Суб’єктами приватизації об’єктів майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни є:

* продавець;
* покупці (їх представники).

Продавцем об’єктів приватизації є Роменська міська рада в особі управління економічного розвитку Роменської міської ради.

Управління економічного розвитку Роменської міської ради є органом приватизації та зобов’язано і має право виконувати всі обов’язки, завдання та функції, які відповідно до чинного законодавства належать до компетенції органу приватизації.

Покупцями об'єктів приватизації можуть бути:

* громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства;
* юридичні особи, зареєстровані на території України, крім передбачених частиною 3 статті 8 Закону України «Про приватизацію державного майна»;
* юридичні особи інших держав.

1.6. Об’єктами приватизації є майно, що знаходиться у комунальної власності територіальної громади міста Ромни:

* цілісні майнові комплекси невеликих комунальних підприємств та окремо індивідуально визначене майно (нежитлові приміщення, будівлі, споруди), віднесені Державною програмою приватизації до групи А;
* об’єкти незавершеного будівництва та законсервовані об’єкти, віднесені Державною програмою приватизації до групи Д.

Не підлягають приватизації об’єкти комунальної власності, приватизація яких заборонена відповідно до пункту 2 статті 5 Закону України «Про приватизацію державного майна», а також об’єкти, за якими обліковується заборгованість по орендній платі.

**2. Підготовка об’єктів комунальної власності до приватизації**

2.1. Ініціатива щодо включення до переліку об’єктів, що підлягають приватизації може виходити від:

* органу приватизації;
* балансоутримувачів комунального майна;
* фізичних та юридичних осіб, які можуть бути покупцями відповідно до законодавства, при цьому зазначені особи подають заяву встановленої форми згідно додатку до наказу ФДМУ від 17.04.1998 № 772 (зі змінами та доповненнями) та документи, згідно переліку, зазначеного в формі заяви.

2.2. Орган приватизації готує проект рішення про затвердження переліків об’єктів, що підлягають приватизації (із зазначенням способів приватизації) та вносить на розгляд Роменської міської ради. В зазначені переліки можуть вноситися зміни та доповнення протягом визначеного періоду.

2.3. Управління економічного розвитку Роменської міської ради здійснює підготовку об’єктів комунальної власності до продажу.

Підготовка об`єкта до приватизації включає:

* підготовку та публікацію інформації про об`єкти, що підлягають приватизації у засобах масової інформації;
* визначення ціни продажу об’єкта, що підлягає приватизації шляхом викупу, або початкової вартості об`єкта на аукціоні, за конкурсом;
* проведення, в разі необхідності, реорганізації або ліквідації комунального підприємства.

Строк підготовки об’єкта приватизації до продажу не повинен перевищувати двох місяців з дня прийняття рішення про приватизацію об’єкта.

Підготовка об’єктів до продажу шляхом викупу розпочинається з моменту подання відповідної заяви покупцем до органу приватизації та після прийняття рішення про приватизацію об’єкта, а саме – рішення міської ради про затвердження незалежної оцінки вартості та надання дозволу на викуп. Підготовка об’єктів до продажу шляхом аукціону (конкурсу) розпочинається з моменту прийняття рішення міської ради про визначення початкової ціни продажу об’єкта на аукціоні (конкурсі).

2.4. Інформація про затвердження переліку об`єктів, які підлягають приватизації із застосуванням конкретного способу, публікується в друкованих виданнях міста та розміщується на офіційному сайті міста Ромни.

**3. Визначення ціни продажу об’єкта приватизації**

3.1. Ціна продажу об’єктів, що підлягають приватизації визначається шляхом проведення незалежної оцінки ринкової вартості майна комунальної власності суб’єктами оціночної діяльності.

3.2. Незалежна оцінка майна проводиться відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», постанови Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 «Про затвердження Методики оцінки майна» та від 10.08.1995 № 629 «Про затвердження Методики оцінки вартості об’єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів», інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна.

3.3. Відбір суб’єктів оціночної діяльності здійснюється на конкурсних засадах відповідно до наказу Фонду Державного майна України № 2075 від 31.12.2015 «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб’єктів оціночної діяльності» та, затвердженим на його виконання, Положення про конкурсний відбір суб’єктів оціночної діяльності.

3.4. Затвердження висновку про вартість майна здійснюється шляхом прийняття рішення міської ради про затвердження незалежної оцінки вартості об’єкта після отримання позитивної рецензії відповідно до чинного законодавства.

3.5. Висновок про вартість майна дійсний протягом шестимісячного строку від дати його затвердження міською радою. В окремих випадках, за рішенням міської ради, термін дії висновку про вартість майна може бути продовжено на строк, що не перевищує одного року від дати затвердження.

3.6. Відповідальність за достовірність звіту, висновку про незалежну оцінку майна та його рецензування несуть згідно з чинним законодавством суб’єкти оціночної діяльності, які виконували ці роботи згідно укладених договорів.

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

3.8. Початкова ціна продажу об’єкта на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни, установлюється з урахуванням результатів його оцінки.

**4. Способи та порядок приватизації комунального майна**

4.1. Приватизація комунального майна здійснюється способами, що визначаються чинним законодавством України і цією Програмою:

* шляхом викупу;
* шляхом продажу за конкурсом;
* шляхом продажу на аукціоні.

4.2. Викуп застосовується до тих об’єктів малої приватизації, що не продані на аукціоні, за конкурсом, а також, які включені до відповідного переліку на підставі заяв орендарів рішенням міської ради.

4.3. Під час приватизації орендованого майна (будівлі, споруди, приміщення) орендар набуває право на викуп цього майна у разі, якщо:

* орендарем за згодою орендодавця здійснено за рахунок власних коштів поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від об’єкта оренди без завдання йому шкоди, вартістю не менш як 25 відсотків від незалежної (експертної) оцінки, що здійснювалась для проведення конкурсу оренди;
* загальний термін оренди майна комунальної власності орендарем складає не менше 2-х років.

Згода орендодавця на здійснення поліпшень орендованого майна надається відповідним рішенням Роменської міської ради, проект якого готує управління економічного розвитку на підставі заяви орендаря.

4.4. Підтверджувальні документи про здійснені орендарем поліпшення, що подаються ним до відповідного органу приватизації, включають:

* згоду орендодавця на здійснення поліпшень орендованого майна;
* проектно-кошторисну документацію на проведення поліпшень та акти виконаних будівельних робіт, погоджені балансоутримувачем та заступником міського голови з питань будівництва;
* копії платіжних документів, що підтверджують здійснені поліпшення;
* аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого нерухомого майна за рахунок коштів орендаря;
* довідку, видану орендарем та завірену аудитором, про суму витрат, понесених орендарем у зв’язку із здійсненням поліпшень.

4.5.Конкурс, як спосіб приватизації, застосовується для продажу об’єктів соціально-культурного призначення і полягає у передачі права власності покупцю, який запропонував найкращі умови подальшої експлуатації об’єкта або за рівних умов – найвищу ціну.

4.6.Аукціон, як спосіб приватизації, застосовується у всіх інших випадках і полягає в передачі права власності покупцю, який запропонував у ході торгів найвищу ціну. Аукціон проводиться уповноваженою органом приватизації особою (на договірних засадах) після прийняття відповідного рішення міської ради.

Переможцю аукціону, який відмовився від підписання протоколу аукціону або укладення договору купівлі-продажу об’єкта, грошові кошти у розмірі 10% початкової вартості продажу об’єкта, внесені ним для участі в аукціоні, не повертаються.

4.7. Продаж об’єктів здійснюється управлінням економічного розвитку Роменської міської ради відповідно до наказу Фонду Державного майна України від 02.04.2012 № 439 «Про затвердження Порядку продажу об’єктів малої приватизації шляхом викупу, на аукціоні (в тому числі за методом зниження ціни, без оголошення ціни), за конкурсом з відкритістю пропонування ціни за принципом аукціону», Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва», постанови Кабінету Міністрів України від 06.06.2007 № 803 «Про затвердження Порядку відчуження об'єктів державної власності», іншими нормативно-правовими актами з питань приватизації майна та цією Програмою.

4.8. Право володіння, користування і розпорядження об'єктом приватизації переходить до покупця після сплати в повному обсязі ціни продажу об'єкта приватизації.

Право власності на комунальне майно підтверджується договором купівлі-продажу, який укладається між покупцем та уповноваженим представником відповідного органу приватизації, а також актом приймання-передачі зазначеного майна.

Договір купівлі-продажу комунального майна підлягає нотаріальному посвідченню та у випадках, передбачених законом, державній реєстрації.

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.

4.9. Покупець зобов’язаний внести зазначені платежі протягом 30 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу. У разі несплати коштів протягом зазначеного строку покупець сплачує на користь міського бюджету неустойку в розмірі 20 відсотків ціни продажу об’єкта. У разі несплати коштів згідно з договором купівлі-продажу разом з неустойкою протягом наступних 30 днів договір підлягає розірванню.

4.10.У разі придбання об'єкта приватизації на аукціоні, за конкурсом договір купівлі-продажу між покупцем і продавцем укладається не пізніш як у п'ятиденний термін з дня затвердження органом приватизації результатів аукціону, конкурсу.

4.11. У триденний термін після сплати в повному обсязі ціни продажу об'єкта приватизації уповноважений представник органу приватизації і новий власник підписують акт передачі приватизованого об'єкта.

4.12. Орган приватизації здійснює контроль за виконанням покупцем умов договору купівлі-продажу, а в разі їх невиконання застосовує санкції, передбачені чинним законодавством, та може у встановленому порядку порушувати питання про розірвання договору.

**5. Земельні відносини у процесі приватизації**

5.1. Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до міської ради. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

5.2. До заяви (клопотання) додаються:

* документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);
* копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина - копія документа, що посвідчує особу.

5.3. Управління економічного розвитку розглядає заяву (клопотання) та готує проект рішення на розгляд міської ради про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи готує відповідь про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

5.4. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

5.5. Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт.

Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

5.6. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

**6. Умови приватизації об’єктів комунальної власності**

6.1. Цільове використання об’єкту приватизації визначається органом приватизації за погодженням з Роменською міською радою.

6.2. Покупець здійснює ремонт придбаного об’єкта приватизації протягом строку, що не перевищує одного року з моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу.

6.3.Покупець здійснює експлуатацію об’єкта приватизації з дотриманням будівельних, санітарних, екологічних, протипожежних та інших норм і правил.

6.4. Покупець відшкодовує витрати, здійснені органом приватизації під час підготовки об’єкта до продажу (послуги суб’єкта оціночної діяльності, КП «Роменське міськрайонне бюро технічної інвентаризації», від публікації в друкованих засобах масової інформації, інші витрати).

6.5. Інші умови приватизації може визначати Роменська міська рада в кожному конкретному випадку.

6.6. Нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу об’єкта приватизації та укладення додаткових угод до нього здійснюється за рахунок коштів покупця.

6.7. Зміна умов приватизації об’єкта, визначених у договорі купівлі-продажу, здійснюється власником в особі Роменської міської ради, у формі додаткової угоди до договору з її обов’язковим нотаріальним посвідченням.

**7. Фінансові результати виконання Програми приватизації**

7.1. Кошти, одержані від продажу комунального майна, інші надходження, безпосередньо пов’язані з процесом приватизації (суми штрафних санкцій за несвоєчасні розрахунки за придбані об’єкти приватизації, відсотки, нараховані на суму відстрочених платежів тощо), зараховуються до бюджету міста Ромни.

7.2. Щорічні завдання щодо надходження коштів від приватизації комунального майна встановлюються в бюджеті міста Ромни.

7.3. Обсяги асигнувань, спрямованих на забезпечення процесу приватизації, визначається щорічно у видатковій частині бюджету міста Ромни з наступним обов’язковим відшкодуванням на рахунок бюджету міста покупцем витрат, здійснених органом приватизації під час підготовки об’єкта до продажу (послуги суб’єктів оціночної діяльності, КП «Роменське міськрайонне бюро технічної інвентаризації», публікації у пресі, інші витрати).

7.4. Обсяги фінансування заходів цієї Програми можуть враховувати також витрати для підготовки лотів до земельних торгів (аукціонів) з продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди) та викупу земельних ділянок комунальної власності міста їх орендарями (виготовлення експертної грошової оцінки, землевпорядної документації тощо), виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Ромни.

7.5. Обсяги фінансування заходів з міського бюджету щодо реалізації Програми приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2017-2019 роки складають:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Термін реалізації Програми | Обсяги фінансування Програми приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2017-2019 роки | Джерела фінансування |
| 2017 рік | 75 тис. грн. | Міський бюджет |
| 2018 рік | 50 тис. грн. | Міський бюджет |
| 2019 рік | 50 тис. грн. | Міський бюджет |

7.6. Обсяги фінансування Програми враховують також витрати на проведення інвентаризації та підготовку нерухомих об’єктів для передачі в оренду (виготовлення технічного паспорту та правоустановчих документів, проведення незалежної оцінки майна суб’єктами оціночної діяльності, інші витрати).

**8. Інформаційне забезпечення процесу приватизації**

8.1. З метою здійснення процесу приватизації та надходження коштів до бюджету міста, управління економічного розвитку Роменської міської ради протягом строку дії Програми та в межах коштів, виділених на зазначені цілі, реалізує комплекс заходів, спрямованих на забезпечення прозорості приватизації шляхом оприлюднення у друкованих виданнях та мережі Інтернет інформації про оголошення конкурсів (торгів, аукціонів), умови продажу об’єктів приватизації та інших відомостей з метою інформування потенційних покупців щодо приватизації у місті Ромни.

8.2. Управління економічного розвитку Роменської міської ради оприлюднює інформацію щодо термінів та умов проведення аукціонів, конкурсів у порядку, визначеному законодавством.

**9. Контроль за виконанням Програми**9.1. Контроль за виконанням Програми здійснює міська рада.

9.2. Управління економічного розвитку Роменської міської ради щороку готує інформацію про хід виконання Програми та виносить на розгляд міської ради.

**10. Перехідні положення**

Продаж об'єктів комунальної власності, які до набрання чинності цією Програмою включено до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та/або щодо яких прийнято рішення про приватизацію, а також об'єктів, які перебувають в процесі приватизації, здійснюється відповідно до цієї Програми.