# **ПРОЕКТ РІШЕННЯ РОМЕНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ**

# **Дата розгляду: 27.11.2013**

**Про затвердження Програми приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2014-2016 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 2014-2016 роки (додаток1).
2. Управлінню економічного розвитку Роменської міської ради забезпечити організацію виконання Програму приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2014-2016 роки.
3. Фінансовому управлінню Роменської міської ради передбачити кошти у місцевому бюджеті на фінансування Програму приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2014-2016 роки в повному обсязі.
4. Дане рішення опублікувати в міськрайонній газеті «Вісті Роменщини».

**Розробник проекту –** Т.М. Субота, начальник відділу використання комунальної власності управління економічного розвитку, тел. 2-35-58.

**Додаток 1**

**до рішення міської ради**

 **шостого скликання**

 **від 30.11.2013**

**Програма**

**приватизації майна**

**комунальної власності територіальної громади міста Ромни**

**на 2014-2016 роки**

**ПАСПОРТ**

**Програми приватизації майна комунальної власності територіальної**

**громади міста Ромни на 2014-2016 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 та фізичні особи, які визначаються покупцями відповідно до чинного законодавства  |
| 5 | Термін реалізації Програми | 2014-2016 роки |
| 6 | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, за рахунок коштів бюджету м. Ромни | Визначається щорічно рішенням Роменської міської ради |

**1. Загальні положення**

1.1. Програма приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2014-2016 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 2014-2016 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).

2.2. Пропозиції щодо визначення способу приватизації (викуп, аукціон чи конкурс) надаються управлінням економічного розвитку Роменської міської ради та узгоджуються з постійною профільною комісією Роменської міської ради.

2.3. Орган приватизації готує проект рішення про затвердження переліків об’єктів, що підлягають приватизації (із зазначенням способів приватизації) та вносить на розгляд Роменської міської ради.

Зазначені переліки затверджується Роменською міською радою на 3 роки та можуть переглядатися протягом визначеного періоду.

2.4. 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).

2.5. Інформація про затвердження переліку об`єктів, які підлягають приватизації із застосуванням конкретного способу, публікується в друкованих виданнях міста та 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 зд ійснюється на конкурсних засадах відповідно до Наказу Фонду Державного майна України від 29.08.2011 № 1270 «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб’єктів оціночної діяльності» та рішенням сорок шостої сесії Роменської міської ради шостого скликання від 25.09.2013 «Про 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.

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.

3.5. 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.

3.6. Початкова вартість продажу об’єкту на аукціоні може бути зменшена у випадку, якщо об’єкт не був проданий на аукціоні та повторно виставляється на аукціон – за рішенням міської ради про зменшення початкової вартості до початку торгів, але не більше ніж на 30 відсотків.

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 5 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:

 - письмову згоду орендодавця на здійснення орендарем поліпшень орендованого нерухомого майна за його кошти;

 - погоджену орендодавцем проектно-кошторисну документацію на проведення поліпшень, підписані замовником і підрядником акти виконаних будівельних робіт, копії документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення орендованого нерухомого майна, у тому числі придбані матеріали, конструкції тощо;

 - аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого нерухомого майна за рахунок коштів орендаря. Аудиторський висновок має містити розшифровку періодів освоєння, напрямів та джерел фінансування поліпшень, у

тому числі за рахунок коштів орендаря, з посиланням на підтверджувальні документи;

 - довідку, видану орендарем та завірену аудитором, про суму витрат, понесених орендарем у зв'язку із здійсненням поліпшень, яка віднесена орендарем на збільшення вартості його необоротних активів, у розмірі, який перевищує встановлену законодавством з питань оподаткування частку витрат для включення їх до валових витрат. При визначенні суми зазначених витрат ураховується невідшкодована орендодавцю вартість придатних для подальшого використання будівельних матеріалів, виробів, конструкцій, устаткування, отриманих орендарем під час здійснення 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. На аукціоні мають право бути присутніми:

4.7.1.Безкоштовно:

- представники органу приватизації та уповноважені ним особи;

- депутати роменської міської ради;

- представники засобів масової інформації (не більше ніж одна особа від кожного видання).

4.7.2.За умови внесення плати за вхід – інші особи. Розмір плати за вхід визначається у розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян та вноситься на рахунок бюджету м. Ромни.

4.8. 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.

4.9. 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.*

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.

4.10. 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.

4.11. 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. Земельні ділянки, які знаходяться під об’єктами, що приватизуються, можуть бути приватизовані разом з цими об’єктами або надані в оренду. Приватизація земельних ділянок у цьому випадку здійснюється за рішенням міської ради та в той же спосіб, що й приватизація розташованих на них об’єктів згідно з вимогами чинного законодавства.

5.2. Земельні ділянки, що не підлягають приватизації, відповідно до Земельного кодексу України, надаються в оренду (на строк не менше 5 років) з правом першочергового їх придбання орендарем у разі зняття заборони на приватизацію зазначених ділянок.

*5.3. З метою регулювання земельних відносин, пов’язаних з процесом оцінки земель, орендних відносин та ринку земель, орендних відносин та ринку земель, виготовляється технічна документація з нормативної грошової оцінки земель села Колісникове та селища Лучки Роменської міської ради Сумської області.*

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

6.1. Цільове використання об’єкту приватизації визначається:

6.1.1. Органом приватизації за погодженням з Роменською міською радою у разі продажу об’єкта на аукціоні або за конкурсом.

6.1.2. Покупцем ( у межах чинного законодавства) у разі продажу об’єкта шляхом викупу.

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», реєстраційної служби Роменського міськрайонного управління юстиції, 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 коммунального 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 покуцем витрат, здійснених органом приватизації під час підготовки об’єкта до продажу (послуги суб’єктів оціночної діяльності, реєстраційної служби Роменського міськрайонного управління юстиції Сумської області, КП «Роменське міськрайонне бюро технічної інвентаризації», публікації у пресі, інші витрати), що відображаються у договорах купівлі-продажу майна.

7.4. Обсяги фінансування заходів цієї Програми враховують також витрати на проведення аукціонів на право оренди (або з продажу) земельної ділянки та викупів земельних ділянок комунальної власності міста їх орендарями (виготовлення експертної грошової оцінки, технічної документації тощо).

7.5. Обсяги фінансування заходів з міського бюджету щодо реалізації Програми приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2014-2016 роки складають 90 тис. грн., по 30 тис. грн. на кожен рік.

**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 та її постійні комісії. По закінченню звітного року управління економічного розвитку готує проект рішення на розгляд сесії міської ради про хід виконання Програми.

9.2. Контроль за належним і своєчасним виконанням умов договорів купівлі-продажу об’єктів комунальної власності здійснює орган приватизації (управління економічного розвитку) протягом 3 років з моменту нотаріального посвідчення відповідних договорів.

9.3. У разі невиконання покупцем протягом 2 років 10 місяців умов приватизації, визначених у договорі купівлі-продажу здійснюються наступні заходи:

9.3.1. Управління економічного розвитку Роменської міської ради запрошує покупця на засідання профільної постійної комісії міської ради, де покупець надає письмовий звіт про хід виконання умов договору купівлі-продажу об’єкта;

9.3.2. Постійна профільна комісія міської ради на підставі письмового звіту, письмових пояснень та зобов’язань покупця вносить готує на розгляд міської ради проект рішення:

- про надання додаткового строку (понад 3 роки з моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу) для виконання усіх умов приватизації об’єкта з наступним укладенням додаткової угоди до договору купівлі-продажу об’єкту між органом приватизації та покупцем;

- або про розірвання договору купівлі-продажу об’єкта та повернення його до комунальної власності міста Ромни. Про цьому кошти покупцю за придбаний об’єкт приватизації повертаються за рішенням суду.

**10. Перехідні положення**

10.1. Продаж об'єктів права 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 прийнятого рішення про приватизацію з урахуванням способів продажу, передбачених цією Програмою.

10.2. Вважати, що Програма приватизації майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни на 2014 -2016 роки діє до затвердження чергової програми приватизації.

**Секретар міської ради В.О. Губарь**