



**НОВОАРХАНГЕЛЬСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ДВАДЦЯТЬ ДЕВ'ЯТА СЕСІЯ
СЬОМОГО СКЛИКАННЯ
Р І Ш Е Н Н Я**

від 25 квітня 2019 року

№ 1639

смт Новоархангельськ

Про затвердження Положення про порядок
відчуження майна комунальної власності
Новоархангельської селищної ради

Керуючись статтями 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Постановами Кабінету Міністрів України від 21.09.98 р. № 1482 «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», від 06.06.07 р. № 803 «Про затвердження Порядку відчуження об'єктів державної власності», Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», статтю 142 Конституції України, з метою підвищення ефективності використання майна комунальної власності селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про порядок відчуження майна комунальної власності Новоархангельської селищної ради (додаток1).
2. Оприлюднити рішення на сайті Новоархангельської селищної ради.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну планово-бюджетну комісію Новоархангельської селищної ради.

Селищний голова

Шамановський Ю.П.

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок відчуження майна комунальної власності
Новоархангельської селищної ради

1. Загальні положення.

Це Положення розроблено відповідно до Конституції України, Господарського кодексу України, Законів України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», «Про місцеве самоврядування в Україні» з урахуванням «Порядку відчуження об'єктів державної власності», затвердженого постановою КМУ від 06.06.07 р. № 803, законодавства про оцінку майна та законодавчих і нормативно-правових актів з питань управління та відчуження майна.

Положення визначає порядок відчуження комунального майна, яке перебуває в комунальній власності Новоархангельської селищної ради.

Терміни, що вживаються у цьому Положенні, мають таке значення:

- об'єкти комунальної власності (далі - майно) - матеріальні цінності, які відповідно до законодавства визнаються основними фондами (засобами), а саме: будівлі, споруди, їх частини, автомобілі, устаткування, тощо, балансовою вартістю за одиницю (комплект) в розмірі від 2500 гривень.
- відчуження майна - передача права власності на комунальне майно, що є комунальною власністю Новоархангельської селищної ради, управління яким здійснює селищна рада, або перебуває на балансі комунальних підприємств, 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;
- початкова вартість продажу - визначена шляхом проведення незалежної експертної оцінки вартості, з якої починається продаж майна;
- організатор конкурсу - конкурсна комісія, створена розпорядженням селищного голови, на яку покладено організацію, забезпечення виконання та контроль за виконанням всього комплексу робіт з підготовки та проведення конкурсу;
- покупець - юридична або фізична особа;

- фіксовані умови конкурсу - вичерпний перелік зобов'язань, які є однаковими і незмінними для всіх учасників та публікуються в інформаційному повідомленні;
- конкурс за принципом аукціону – публічний продаж матеріальних цінностей, які відповідно до чинного законодавства віднесені до основних засобів (фондів). Відповідно до умов конкурсу власником матеріальних цінностей стає учасник конкурсу, який запропонував найвищу цінову пропозицію за принципом аукціону;
- ліцитатор - це ведучий аукціону, призначений організатором аукціону, що володіє технікою торгів і веде аукціон в установленому порядку.

2. Об'єкти, які не підлягають відчуженню.

- цілісні майнові комплекси комунальних підприємств;
- об'єкти комунальної власності, які в установленому порядку включені до переліку об'єктів, що не підлягають приватизації;
- комунальне майно, на яке встановлені обмеження чи заборона на його відчуження (застава, податкова застава, накладення арешту тощо);
- комунальне майно, порядок відчуження якого визначається окремими нормативно-правовими актами України.

3. Підготовка до проведення відчуження комунального майна.

3.1. Доцільність, ефективність використання та спосіб відчуження комунального майна визначається Новоархангельською селищною радою. Розгляд питання про відчуження комунального майна здійснюється як з ініціативи селищної ради, так і з ініціативи підприємств, установ, організацій, які перебувають у комунальній власності Новоархангельської селищної ради (надалі - заявник).

3.2. Для розгляду питання про початок процедури відчуження майна заявник надає в селищну раду такі документи:

- звернення з техніко-економічним обґрунтуванням доцільності відчуження майна та напрямів використання коштів;
- відомість про вартість майна, яке пропонується до відчуження, згідно з даними бухгалтерського обліку на дату оцінки;
- акт технічного стану майна, складений на дату оцінки та затверджений керівником підприємства, організації, установи (довільної форми);
- звіт про оцінку майна, яке пропонується до відчуження;
- документи, що посвідчують фізичну особу;
- декларацію про доходи для покупців - фізичних осіб;
- нотаріально засвідчені копії установчих документів для покупців – юридичних осіб.

3.3. Незалежна експертна 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».

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

Замовником оцінки майна, що пропонується для відчуження, є підприємство (організація, установа), яке є балансоутримувачем цього майна або юридичні чи фізичні особи, які звертаються із заявами про придбання майна. При цьому у разі відчуження майна витрати понесені балансоутримувачами майна по проведенню оцінки відшкодовуються покупцем, що передбачається в умовах продажу об'єкта та у відповідному договорі купівлі-продажу.

Після вивчення поданих документів уповноважені представники виконавчого комітету селищної ради готують проект рішення про відчуження майна. Новоархангельська селищна рада розглядає питання про надання дозволу на відчуження об'єкта комунальної власності, визначає порядок продажу, спосіб відчуження та покупця в разі викупу.

4. Порядок підготовки об'єктів комунальної власності до відчуження.

4.1. Відчуженню підлягає майно комунальної власності Новоархангельської селищної ради, стосовно якого є рішення селищної ради про дозвіл на його відчуження.

4.2. Підприємство (організація, установа), яке є балансоутримувачем комунального майна або юридичні чи фізичні особи, які звертаються із заявами про придбання комунального майна, замовляють технічну документація у відповідних установах.

4.3. Рішенням сесії селищної ради визначається ціна продажу комунального майна на підставі звіту про незалежну оцінку майна при викупі або початкова вартість продажу на аукціоні, за конкурсом.

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

4.4. Розпорядженням селищного голови створюється комісія з відчуження комунального майна у кількості 5 осіб. До складу конкурсної комісії (далі комісія) входять представники підприємства, установи, організації, які виявили ініціативу відчуження комунального майна, депутати з числа постійної комісії селищної ради з питань бюджету та фінансів, депутати інших постійнодіючих комісій, представники виконавчого органу селищної ради.

Керує діяльністю комісії і організовує її роботу голова комісії, який призначається розпорядженням селищного голови. Голова комісії в межах своєї компетенції скликає засідання комісії, головує на засіданнях, дає доручення членам комісії, організовує підготовку матеріалів на розгляд.

Засідання комісії вважаються правомочними за умови присутності на них 2/3 складу комісії.

Конкурсна комісія розглядає заяви та пропозиції претендентів на участь у конкурсі, веде протокол засідання комісії та забезпечує конфіденційність зберігання поданих документів.

Рішення комісії приймається простою більшістю голосів присутніх членів комісії.

Голова конкурсної комісії має ухвальний голос у випадку, якщо при прийнятті рішення про визначення переможця конкурсу голоси членів комісії розділилися порівну.

4.5. Конкурсна комісія готує та публікує інформацію про відчуження об'єкта комунальної власності у засобах масової інформації.

4.6. Текст договору відчуження об'єкта комунальної власності розглядається на засіданні комісії з відчуження комунального майна (земельна комісія) та погоджується рішенням Новоархангельської селищної ради, після чого він підлягає нотаріальному посвідченню.

4.7. Після укладення договору відчуження, конкурсна комісія не пізніше 15 діб публікує інформацію про продаж об'єкта комунальної власності в засобах масової інформації.

4.7. Кошти, одержані внаслідок відчуження комунального майна суб'єкта господарювання (за вирахуванням суми податків), спрямовуються відповідно до вимог чинного законодавства України до місцевого бюджету.

5. Відчуження об'єктів комунальної власності викупом.

5.1. Викуп застосовується щодо об'єктів, які не продано на аукціоні, за конкурсом, а також у разі, якщо право покупця на викуп об'єкта передбачено законодавчими актами.

5.2. Відчуження об'єктів комунальної власності шляхом викупу проводиться згідно процедури, визначеної у розділах 3, 4, 5 цього Положення

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

6.1. Інформація про комунальне майно, що підлягає відчуженню на аукціоні, за конкурсом публікується не пізніше ніж за 30 календарних днів до дати проведення аукціону, конкурсу у газеті «Колос» в тому числі на Інтернет сайтах та повинна містити такі відомості:

- назву комунального майна, його місцезнаходження;
- початкову ціну продажу;
- фіксовані умови продажу комунального майна;
- кінцевий термін прийняття заяви на участь в аукціоні, конкурсі;
- час та місце проведення аукціону, конкурсу.

6.2. Строк призначення аукціону, конкурсу не повинен перевищувати 18 (вісімнадцяти) місяців із дати оцінки об'єкта.

6.3. Кінцевий строк прийняття заяв на участь в аукціоні, конкурсі - три дні до початку його проведення.

6.4. Участь в аукціоні, конкурсі не можуть брати юридичні та фізичні особи, які не подали в установлений термін зазначених в п. 3,4. цього Положення відповідних документів.

6.5. Пропозиції учасників конкурсу надаються до конкурсної комісії в запечатаних конвертах з написом «На конкурс». До дати проведення конкурсу пропозиції зберігаються у голови конкурсної комісії. Пропозиції

розкриваються на засіданні конкурсної комісії у присутності конкурсантів, які письмово підтверджують, що конверти неушкоджені.

6.6. Строк призначення конкурсу не повинен перевищувати 6 (шести) місяців від дати оцінки об'єкта.

6.7 Конкурс проводиться в один етап, на якому визначається переможець – конкурсант, який запропонував найбільшу плату при забезпеченні виконання інших умов конкурсу та за наявності не менш як двох учасників.

6.8. У разі надходження однієї пропозиції конкурс не проводиться і комісія приймає протокольне рішення про визнання конкурсанта переможцем та винесення на розгляд сесії селищної ради питання про продаж комунального майна. При цьому вартість майна не може бути меншою ніж вартість, визначена незалежною експертною оцінкою з врахуванням індексу інфляції на день проведення конкурсу.

6.9. Під час аукціону, конкурсу ведеться протокол, в якому зазначаються відомості про учасників, пропозиції учасників, обґрунтування рішення про визначення переможця. Протокол підписується всіма присутніми членами конкурсної комісії і є підставою для укладання договору купівлі-продажу та акту прийому-передачі об'єкту, що відчужувалось.

6.10. Право власності на об'єкт виникає у покупця з моменту укладання договору купівлі - продажу та повної сплати вартості об'єкту, а у випадках, встановлених діючим законодавством, з моменту державної реєстрації. Договір купівлі - продажу комунального майна підлягає нотаріальному посвідченню.

6.11 В договорі купівлі-продажу зазначаються всі умови, які визначалися умовами проведення конкурсу.

6.12 У триденний термін після сплати повної вартості відчуженого об'єкту, його новий власник та селищна рада підписують акт передачі відчуженого об'єкту.

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

- відсутності учасників або наявності тільки одного учасника;
- порушення умов проведення аукціону, конкурсу відповідно цього Положення.

7. Проведення аукціону.

7.1. Продаж комунального майна на аукціоні здійснюється на підставі договору між організатором аукціону та ведучим торгів (ліцитатором).

7.2. Для участі в аукціоні учасники одержують відповідні картки із зазначенням номера учасника, найменування об'єкта (об'єктів), продаж якого здійснюється.

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

7.4. 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.

7.5. Кожна наступна вартість, запропонована учасниками на аукціоні, повинна перевищувати попередню не менш як на 10 відсотків.

7.6. 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.

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

7.8. Протокол підписується ліцитатором та покупцем (або його представником – по дорученню).

7.9. Протокол підлягає затвердженню Новоархангельською селищною радою в особі селищного голови.

8. Відчуження комунального майна, переданого в оренду.

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

8.2. При відчуженні комунального майна, переданого в оренду, підлягає компенсації вартість 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. Ринкова вартість невід'ємних поліпшень, що були здійснені за рахунок власних коштів орендаря і підлягають компенсації, розраховується відповідно до нормативно-правових актів з оцінки майна. Зміна вартості орендованого майна в результаті його продажу шляхом конкурсу, аукціону, у частині визначення комунальної частки та частки орендаря у цьому майні, здійснюється у порядку, визначеному п. 67 Методики оцінки майна, затвердженої постановою КМУ від 10.12.2003р. № 1891.

9. Відчуження житлових будинків, що є комунальною власністю Новоархангельської селищної ради.

9.1. Відчуження житлових будинків (частин будинків), квартир, в т.ч. житлових будинків (частин будинків), квартир, що набули права комунальної власності за рішенням суду, при визнанні їх відумерлою спадщиною або безхазяйним майном і не можуть бути надані громадянам, які перебувають на квартирному обліку у виконавчому комітеті селищної ради, у зв'язку з невідповідністю його санітарним та технічним вимогам або потребують капітального ремонту, здійснюється з дозволу Новоархангельської селищної ради та за умови наявності акту обстеження житлових будинків (частин будинків), квартир із метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам і як таких, що потребують капітального ремонту.

9.2. Оцінка і продаж житлових будинків (частин будинків), квартир, в т.ч. таких, 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.

9.3. Кошти, отримані від відчуження житлових будинків (частин будинків), квартири, в т.ч. таких, що набули права комунальної власності за рішенням суду, при визнанні їх відумерлою спадщиною або безхазяйним майном, зараховуються до місцевого бюджету.

10. Прикінцеві положення.

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