

## **КОНЦЕПЦІЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА В МІСТІ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКУ**

*(затверджене рішенням Івано-Франківської міської ради №168-ІХ від 14.04.2011 року, із змінами, внесеними рішенням Івано-Франківської міської ради №761-25 від 29.05.2012 року)*

### **I. Загальні положення**

1.1 Концепція приватизації комунального майна у місті Івано-Франківську (надалі – Концепція приватизації) розроблена відповідно до вимог Законів України “Про державну програму приватизації”, «Про приватизацію державного майна», «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» та визначає цілі, пріоритети, завдання і умови приватизації комунального майна в місті Івано-Франківську.

1.2. Відповідно до вимог цієї Концепції розробляється програма приватизації комунального майна територіальної громади міста Івано-Франківська (надалі – Програма приватизації).

Програма приватизації розробляється Фондом комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, схвалюється виконавчим комітетом міської ради і з врахуванням пропозицій та зауважень тимчасової депутатської контрольної комісії з питань оренди та приватизації комунальної власності, проведення тендерів та розподілу житлового фонду подається для затвердження на сесію міської ради.

1.3. Програма приватизації повинна включати в себе:

- обґрунтування щодо доцільності та завдань приватизації об'єктів комунальної власності міста;
- визначення умов продажу об'єктів приватизації;
- визначення процедури погодження та затвердження вартості об'єктів приватизації;
- перелік об'єктів комунальної власності міста, які підлягають приватизації з визначеними способами приватизації;
- перелік об'єктів комунальної власності міста, що не підлягають приватизації.

1.4. В процесі виконання Програми приватизації до неї можуть вноситися зміни та доповнення в частині додаткового включення або вилучення об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації з визначеними способами приватизації, а також зміни способу приватизації.

1.5. Програма приватизації діє до затвердження Івано-Франківською міською радою чергової Програми приватизації.

1.6. Контроль за виконанням Програми приватизації здійснюють Івано-Франківська міська рада, міський голова, Фонд комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, тимчасова депутатська контрольна комісія з питань оренди та приватизації об'єктів комунальної власності, проведення тендерів та розподілу житлового фонду.

### **II. Органи, уповноважені приймати рішення щодо приватизації об'єктів**

2.1. Повноваження щодо затвердження Програми приватизації належить виключно міській раді.

2.2. Виконавчому комітету міської ради делегуються повноваження щодо надання дозволу на відчуження шляхом продажу на аукціоні транспортних засобів та іншого індивідуально визначеного майна, залишкова вартість яких не перевищує 20000 грн., за виключенням нежитлових приміщень.

2.3. Органом приватизації всіх об'єктів комунальної власності міста є Фонд комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, який здійснює приватизацію цих об'єктів з врахуванням вимог Закону України “Про приватизацію державних підприємств”, Закону України “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)”, Закону України “Про державну програму приватизації”, Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, рішень Івано-Франківської міської ради, Програми приватизації та інших нормативних актів з приватизації та оцінки майна.

### **III. Основні принципи та мета приватизації об'єктів комунальної власності міста**

3.1. Приватизація об'єктів комунальної власності міста здійснюється з метою:

- наповнення дохідної частини міського бюджету за рахунок коштів від приватизації об'єктів;
- досягнення максимального економічного ефекту від приватизації об'єктів після передачі їх у власність юридичних та фізичних осіб;
- максимального залучення інвестицій на приватизовані об'єкти;
- розширення виробництва та збільшення кількості робочих місць на об'єктах приватизації;
- залучення власників приватизованих об'єктів до цільових програм, пов'язаних з утриманням в належному стані будівель та споруд у м. Івано-Франківську, включаючи їхні інженерні мережі, своєчасним проведенням ремонтів фасадів будівель, благоустроєм та утриманням в належному стані прилеглих до будівель територій.

3.2. Приватизація об'єктів комунальної власності здійснюється згідно з вимогами діючого законодавства по приватизації з додержанням принципу забезпечення єдиного підходу як до покупців, так і до конкретного об'єкта приватизації при розгляді всіх питань, пов'язаних з приватизацією даних об'єктів.

### **IV. Об'єкти приватизації**

4.1. Об'єктами комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, що можуть бути включені в Програму приватизації, є:

- цілісні майнові комплекси, у тому числі цілісні майнові комплекси, що перебувають в оренді;
  - нежитлові приміщення, у тому числі нежитлові приміщення, що перебувають в оренді;
  - окреме індивідуально визначене майно, у тому числі окреме індивідуально визначене майно, що перебуває в оренді;
  - об'єкти незавершеного будівництва;
  - пакети акцій, що належать територіальній громаді міста у статутних фондах господарських товариств.
- Об'єкт комунальної власності, який готується до приватизації, може бути включений в Програму приватизації за наявності належних правостановлюючих та технічних документів, які необхідні для здійснення його оцінки та укладення договору купівлі-продажу.

*(п. 4.1 доповнено абзацом шостим згідно рішення міської ради №761-25 від 29.05.2012 року)*

## V. Способи приватизації та критерії визначення способу приватизації

5.1. Приватизація об'єктів комунальної власності міста здійснюється шляхом:

- викупу;

продажу на аукціоні, який полягає у передачі права власності покупцю, який запропонував у ході торгів найвищу ціну.

*(п.5.1 викладено в новій редакції згідно рішення міської ради №761-25 від 29.05.2012 року)*

5.2. Приватизації шляхом продажу на аукціоні підлягають:

- нежитлові приміщення, які не перебувають в оренді і на момент прийняття рішення про їх приватизацію не використовуються;

- нежитлові приміщення, які потребують значних капіталовкладень в їх ремонт, у тому числі нежитлові приміщення, що перебувають в оренді;

- нежитлові приміщення, які неефективно використовуються орендарями або орендарі не виконують умов договорів оренди. Застосування зазначеної вимоги передбачає в обов'язковому порядку письмову аргументацію по всіх об'єктах, орендарі яких не виконують умови договору оренди. Рішення про приватизацію таких приміщень шляхом продажу на аукціоні приймається на підставі акту комісійного обстеження приміщень, складеного комісією уповноважених представників орендодавця за участю депутатів міської ради-членів тимчасової депутатської контрольної комісії з питань оренди та приватизації об'єктів комунальної власності, проведення тендерів та розподілу житлового фонду;

- нежитлові приміщення, що перебували в оренді, але договори оренди на дані приміщення припинені у встановленому законом порядку;

- індивідуально визначене майно на підставі пропозицій балансоутримувача;

- цілісні майнові комплекси.

5.3. Приватизації шляхом викупу підлягають:

- приміщення гаражів, вбудованих в житлові будинки, які орендуються фізичними особами;

- нежитлові приміщення підвалів, які використовуються мешканцями для господарських потреб;

- приміщення візкових, частини коридорів (холів) і т.д., на приватизацію яких є погодження міжвідомчої комісії та відповідне рішення виконавчого комітету міської ради;

- нежитлові приміщення, орендарями яких за згодою орендодавця та на підставі проектно-кошторисної документації, погодженої орендодавцем, здійснено за рахунок власних коштів поліпшення приміщень, які неможливо відокремити від орендованих приміщень без завдання їм шкоди, вартістю не менше 25 відсотків від вартості орендованих приміщень, визначеної експертним шляхом;

- нежитлові приміщення, приватизація яких шляхом викупу передбачена чинним законодавством;

- нежитлові приміщення не продані на аукціоні. У разі якщо на аукціон з продажу об'єкта приватизації надійшла заява від одного покупця, зазначений об'єкт може бути проданий безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче початкової ціни.

*(абзац викладено в новій редакції згідно рішення міської ради №761-25 від 29.05.2012 року)*

- нежитлові будівлі (споруди, нежитлові приміщення) підлягають приватизації шляхом викупу покупцем, який став власником об'єкта і не скористався на момент його приватизації правом викупу будівлі (споруди, нежитлового приміщення) у межах займаної таким об'єктом площі, якщо це не заборонено законодавчими актами.

*(п.5.3 доповнено абзацом сьомим згідно рішення міської ради №761-25 від 29.05.2012 року)*

5.4. Рішення про приватизацію шляхом викупу приміщень, що перебувають в оренді, приймається за умови:

- виконання орендарем всіх умов договору оренди;

- відсутності заборгованості з орендної плати за орендовані приміщення;

- пайової участі орендаря у підтриманні в належному стані будівлі, в якій розташовані орендовані приміщення, у тому числі: даху, фасаду, інженерних мереж та прилеглої до будівлі території;

- відсутності у орендаря заборгованості з платежів до міського бюджету;

- участі орендаря у реалізації міських програм соціально-економічного розвитку міста та надання спонсорської допомоги для реалізації соціально-корисних проектів недержавних та неприбуткових організацій, допомоги соціально-незахищеним верствам населення та підтримки культурно-мистецьких акцій.

## VI. Покупці

6.1. Покупцями об'єктів приватизації, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Івано-Франківська, можуть бути фізичні та юридичні особи, які визнаються покупцями відповідно до Закону України «Про приватизацію державного майна».

6.2. Не можуть бути покупцями :

- юридичні особи, у майні яких частка державної власності перевищує 25 відсотків;

- органи державної влади;

- працівники органу приватизації та інші особи, яким відповідно до чинного законодавства заборонено займатися підприємницькою діяльністю.

## VII. Заборона щодо приватизації комунального майна

7.1. З метою збереження в комунальній власності міста окремого майна, у тому числі будівель, споруд та приміщень, які в перспективі можуть бути використані для потреб територіальної громади міста, міська рада затверджує перелік об'єктів комунальної власності міста, що не підлягають приватизації. Формується такий перелік та затверджується на сесії міської ради.

7.2. Заборона на приватизацію поширюється також на наступні об'єкти:

- нежитлові будівлі, споруди та приміщення, що перебувають на балансі управління освіти міськвиконкому, управління культури міськвиконкому, центральної міської клінічної лікарні та підвідомчих їм установ;
- нежитлові будівлі, споруди, приміщення, що перебувають на балансі та в оперативному управлінні відділів і управлінь міськвиконкому, та використовуються для роботи з дітьми і молоддю;
- нежитлові будівлі, споруди та приміщення, приватизація яких заборонена діючим законодавством України;
- цілісні майнові комплекси, що забезпечують життєдіяльність м. Івано-Франківська.

### **VIII. Визначення вартості об'єктів приватизації**

8.1. Після затвердження Програми приватизації Фонд комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська організовує проведення незалежної оцінки об'єктів приватизації, при цьому суб'єкти оціночної діяльності, які будуть задіяні до проведення оцінки об'єктів приватизації, визначаються на конкурентних засадах.

8.2. Оцінка вартості об'єкта приватизації здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

8.3. При визначенні вартості об'єкта приватизації, що перебуває в оренді, враховуються поліпшення орендованого майна (будівель, споруд, приміщень), які неможливо відокремити від цього майна без заподіяння йому шкоди, здійснених орендарем за час оренди за рахунок власних коштів. Процедура компенсації вартості поліпшень орендованого майна проводиться за умови надання орендарем наступних документів:

- договору оренди, укладеного з дотриманням вимог законодавства;
- письмової згоди орендодавця на здійснення орендарем поліпшень орендованого нерухомого майна за його кошти;
- погодженої орендодавцем проектно-кошторисної документації 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;
- аудиторського висновку 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.

8.4. Висновки оцінювачів про вартість об'єктів приватизації окремими рішеннями міської ради за поданням Фонду комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська і з врахуванням пропозицій та зауважень тимчасової депутатської контрольної комісії з питань оренди та приватизації об'єктів комунальної власності, проведення тендерів та розподілу житлового фонду виносяться для затвердження на сесію міської ради.

8.5. Після затвердження сесією міської ради висновку оцінювача про вартість об'єкта приватизації Фондом комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська видається наказ про приватизацію вказаного об'єкта, яким затверджуються умови продажу об'єкта приватизації, у тому числі ціна продажу об'єкта приватизації. Умови продажу переносяться у договір купівлі-продажу, який укладається між Фондом комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська та покупцем об'єкта приватизації у трьохмісячний термін з дня затвердження висновків про вартість об'єкта приватизації сесією міської ради.

*(п.8.5 викладено в новій редакції згідно рішення міської ради №761-25 від 29.05.2012 року)*

8.6. Об'єкти приватизації, висновки про вартість яких двічі виносились для затвердження на сесію міської ради і не набрали необхідної кількості голосів для їх затвердження, залишаються в оренді і вилучаються з переліку об'єктів, які підлягають приватизації у поточному році. Питання щодо повторного включення таких об'єктів в перелік об'єктів, що підлягають приватизації, на вимогу юридичних та фізичних осіб, які мають намір приватизувати дані об'єкти, повторно розглядається при формуванні програми приватизації об'єктів комунальної власності міста на наступні періоди у порядку, визначеному даною концепцією.

8.7. У випадку, якщо після затвердження сесією міської ради висновку про вартість об'єкта приватизації міняється його площа, а відповідно і ціна продажу, не більше як на 5 відсотків, то голові Фонду комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська дозволяється затверджувати такий висновок без повторного його винесення на розгляд сесії міської ради з умовою, що вартість одного квадратного метра площі об'єкта приватизації не буде меншою за вартість одного квадратного метра площі даного об'єкта приватизації, яка затверджена міською радою.

8.8. Договір купівлі-продажу об'єкта приватизації укладається між Фондом комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська та покупцем при умові відсутності у покупця заборгованості з орендної плати (у випадку, якщо покупцем об'єкта приватизації є орендар) та платежів до міського бюджету.

8.9. Власники приватизованих нежитлових приміщень (будівель, споруд) зобов'язані оформити право користування земельною ділянкою, на якій розташовані приватизовані об'єкти, а також земельною ділянкою, яка прилягає до будинку, в якому вони розташовані.

8.10. Розмір земельної ділянки, право користування якою надається покупцю, а також інші права та обов'язки, пов'язані з використанням вказаної земельної ділянки, визначаються договором оренди або договором сервітутного користування часткою земельної ділянки, які укладаються між покупцем та міською радою не пізніше, як у трьохмісячний термін з дня переходу до покупця права власності на приватизований об'єкт.

8.11. Власники приватизованих об'єктів мають пріоритетне право на довгострокову оренду (на строк не менше десяти років) займаних ними земельних ділянок з наступним викупом цих ділянок відповідно до законодавства України, якщо на це немає прямої заборони міської ради.

8.12. Покупець об'єкта комунальної власності зобов'язаний внести за придбаний об'єкт платежі протягом 30 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу. У разі несплати коштів протягом зазначеного строку покупець сплачує на користь органу приватизації неустойку в розмірі 20 відсотків ціни продажу об'єкта. У разі несплати коштів згідно з договором купівлі-продажу разом з неустойкою протягом наступних 30 календарних днів договір підлягає розірванню.

*(п.8.12 викладений в новій редакції згідно рішення міської ради №761-25 від 29.05.2012 року)*

8.13. У разі розірвання договору купівлі-продажу згідно з вимогами чинного законодавства розмір неустойки, яку сплачують покупці, становить 20 відсотків ціни продажу об'єкта купівлі-продажу.

*(п.8.13 та 8.14 вилучено згідно рішення міської ради №761-25 від 29.05.2012 року, а п.8.15 став п.8.13)*

#### **IX. Умови продажу об'єктів**

9.1. Основними умовами продажу об'єктів, що підлягають приватизації, є наступні:

9.1.1. Покупці нежитлових приміщень розташованих в будинках, що віднесені до пам'яток архітектури місцевого значення, зобов'язані забезпечити охорону пам'ятки культурної спадщини (її частини) у порядку, встановленому Законом України «Про охорону культурної спадщини»;

9.1.2. Покупці нежитлових приміщень (крім приміщень гаражів, вбудованих в житлових будинках, холів і візкових, підвальних та інших приміщень, що використовуються для господарських потреб), розташованих в будівлях, що перебувають у спільній власності, зобов'язані сплачувати земельний податок або орендну плату за користування або оренду земельної ділянки, на якій розташований об'єкт приватизації;

9.1.3. Невиконання покупцем умов договору купівлі-продажу є підставою для розірвання цього договору у порядку, встановленому діючим законодавством;

9.1.4. Інші умови, затверджені сесією міської ради окремо для конкретного об'єкту приватизації.

9.2. Умови продажу об'єктів приватизації, визначені даною Концепцією приватизації або Програмою приватизації обов'язково повинні бути включенні у договори купівлі-продажу об'єктів приватизації, які укладаються між покупцями та органом приватизації.

9.3. Відмова покупця підписувати договір купівлі-продажу об'єкта приватизації з вищевказаними умовами може бути підставою для не укладення такого договору купівлі-продажу та вилучення такого об'єкта приватизації із затвердженої Програми приватизації.

#### **X. Порядок отримання та використання коштів від приватизації**

10.1. Отримувачем коштів від приватизації об'єктів комунальної власності є міський бюджет міста Івано-Франківська за винятком податку на додану вартість, який перераховується до державного бюджету України.

10.2. Для забезпечення виконання Програми приватизації Фонду комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська виділяються кошти, які включаються в кошторис Фонду комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська. Сума даних коштів повинна бути не менша 3 відсотків від фактичного надходження коштів від приватизації об'єктів комунальної власності.

Секретар міської ради

Руслан Марцінків