



**ГОРОДИЩЕНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА  
ЛУЦЬКОГО РАЙОНУ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ  
восьме скликання**

**ПРОЄКТ РІШЕННЯ**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 року

с. Городище

№

Про затвердження Положення про порядок відчуження (приватизації) майна комунальної власності Городищенської сільської ради

Керуючись Конституцією України, ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна», Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», «Порядком проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації» затвердженим постановою КМУ від 10.05.2018р. № 432, з урахуванням законодавства про оцінку майна та інших законодавчих та нормативно-правових актів з питань управління та відчуження майна, та з метою встановлення єдиних вимог до порядку відчуження комунального майна, Городищенська сільська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Положення про порядок відчуження (приватизації) майна комунальної власності Городищенської сільської ради (додаток 1).
2. Затвердити проект договору купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна способом продажу на аукціоні (додаток 2).
3. Секретарю сільської ради забезпечити оприлюднення даного рішення на офіційному вебсайті Городищенської сільської ради.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань бюджету, фінансів, залучення інвестицій та використання майна спільної власності територіальної громади.

Голова

**Світлана СОКОЛЮК**

Марія Шевчук

## **ПОЛОЖЕННЯ ПРО ПОРЯДОК ВІДЧУЖЕННЯ (ПРИВАТИЗАЦІЇ) МАЙНА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ГОРОДИЩЕНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ**

### **1. Загальна частина.**

**1.1.** Це Положення визначає механізм та способи відчуження об'єктів комунальної власності Городищенської сільської ради. Положення розроблено відповідно до Цивільного, Господарського кодексів України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про приватизацію державного та комунального майна», «Про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність в Україні», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації», постанови Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 «Про затвердження Методики оцінки майна» та інших нормативно-правових актів щодо відчуження майна.

**1.2.** Положення визначає основну мету, пріоритети та способи приватизації комунального майна Городищенської сільської ради.

**1.3.** До пріоритетів проведення приватизації належать:

- реалізація права територіальної громади володіти доцільно, ощадливо, ефективно користуватися і розпоряджатися на власний розсуд і в своїх інтересах майном, що належить територіальній громаді;
- приватизація підприємств виключно за кошти покупців та з урахуванням індивідуальних особливостей цих об'єктів;
- забезпечення інформаційної відкритості процесу приватизації;
- залучення коштів для розвитку Городищенської сільської громади.

### **2. Терміни, що вживаються у цьому Положенні.**

**об'єкти комунальної власності** (далі - майно) - матеріальні активи, які відповідно до законодавства визнаються основними фондами (засобами);

**відчуження (приватизація) майна** - передача права власності на майно юридичним чи фізичним особам за процедурами та у спосіб, що передбачені цим Положенням;

**оцінка майна** - процес визначення його вартості на дату оцінки, яка збігається з датою інвентаризації, за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна;

**аукціон** - спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким його власником стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну;

**організатор аукціону** – органи приватизації територіальних громад або залучені ними юридичні особи, які діють відповідно до договору, укладеного з органами приватизації територіальних громад.

**стартова ціна об'єкта приватизації** – ціна, з якої розпочинаються торги щодо кожного об'єкта приватизації, визначена шляхом проведення незалежної оцінки;

**покупець** - юридична або фізична особа, що стала переможцем аукціону;

Інші терміни, які використовуються у цьому Положенні, вживаються у значенні, наведеному в актах законодавства, що регулюють питання правового режиму власності відповідного майна та питання управління майном, його оцінки та бухгалтерського обліку.

### **3. Суб'єкти приватизації.**

**3.1.** Суб'єктами приватизації комунального майна Городищенської сільської ради :

- продавець;
- покупці.

**3.2.** Продавцем об'єктів приватизації є Городищенська сільська рада, який діє від імені територіальної громади.

**3.3.** Покупцями об'єктів приватизації можуть бути фізичні та юридичні особи, які визнаються покупцями відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

### **4. Об'єкти приватизації.**

**4.1.** Дія цього Положення поширюється на об'єкти комунальної власності Городищенської сільської ради.

**4.2.** Дія цього Положення не поширюється на відчуження:

3) майна, на яке відповідно до законодавства встановлена заборона на відчуження;

4) майна, порядок відчуження якого визначається окремим законом;

**4.3.** Об'єктами приватизації є:

1) єдині майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, у тому числі, єдині майнові комплекси та їх структурні підрозділи, що передані в оренду, крім єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, що належать до об'єктів великої приватизації;

2) окреме майно.

Окремим майном вважається рухоме та нерухоме комунальне майно (у тому числі, будівлі, споруди, нежитлові приміщення), а також майно, що залишилося після закінчення процедури ліквідації комунальних підприємств, визнаних банкрутами; майно підприємств, що ліквідуються за рішенням сесії сільської ради; майно комунальних підприємств, що не були продані як єдині майнові комплекси; комунальне майно, що не увійшло до статутного капіталу

господарських товариств та перебуває на обліку господарських товариств, створених унаслідок приватизації або корпоратизації;

3) об'єкти незавершеного будівництва (будівлі, споруди, передавальні пристрої, які не введені в експлуатацію), законсервовані об'єкти;

4) об'єкти соціально-культурного призначення.

До об'єктів соціально-культурного призначення належать об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, мистецтва і преси, телебачення, радіомовлення, видавничої справи; санаторно-курортні заклади, будинки і табори відпочинку, профілакторії; інші об'єкти, призначені для задоволення соціальних та культурних потреб громадян незалежно від вартості майна; об'єкти соціально-культурного призначення, що не включені до статутного капіталу господарських товариств.

Об'єкти соціально-культурного призначення приватизуються за умови збереження профілю діяльності.

Об'єкти соціально-культурного призначення, які не функціонують більше трьох років або перебувають в аварійному стані, можуть бути перепрофільовані, крім закладів фізичної культури і спорту, фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд, лікувальних (лікувально-фізкультурних) і лікувально-профілактичних закладів.

5) інші об'єкти, що не належать до об'єктів великої приватизації. До об'єктів великої приватизації належать об'єкти комунальної власності (єдині майнові комплекси державних підприємств та пакети акцій (часток) суб'єктів господарювання, у статутному капіталі яких більше 50% акцій (часток) належить державі), вартість активів яких згідно з даними фінансової звітності за останній звітний рік перевищує 250 мільйонів гривень.

**4.4.** Не підлягають приватизації такі об'єкти комунальної власності:

- майно органів місцевого самоврядування, що безпосередньо забезпечує виконання встановлених законодавством завдань, майно закладів охорони здоров'я системи екстреної медичної допомоги;

- водні ресурси, лісові ресурси, інші природні ресурси, які є об'єктами права власності українського народу;

- національний архівний фонд, архіви (архівні установи), документи з них, архівні підрозділи, архівні відділи та бібліотеки, об'єкти культури, мистецтва, у тому числі виняткової історичної, художньої, наукової чи іншої культурної цінності, занесені до Державного реєстру національного культурного надбання, а також об'єкти архітектури, меморіальні комплекси, заповідники, парки загальнонаціонального значення;

- пам'ятки, включені до переліку пам'яток, що не підлягають приватизації;

- пам'ятки археології;

- заклади освіти, що фінансуються з державного та місцевого бюджету;

- спеціально відведені місця чи об'єкти, призначені для захоронення відходів (місця розміщення відходів, сховища, полігони, комплекси, споруди,

ділянки надр тощо), на використання яких отримано дозвіл на здійснення операцій у сфері поводження з відходами;

- автомобільні дороги, крім тих, що належать підприємствам (до першого розгалуження їх за межами території таких підприємств);

- водосховища і водогосподарські канали комплексного призначення, гідротехнічні захисні споруди, об'єкти інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем;

- майнові комплекси підрозділів пожежної охорони (пожежні депо, пости, адміністративні приміщення), транспортні засоби спеціального призначення, що забезпечують виконання робіт, пов'язаних з ліквідацією пожеж, наслідків стихійного лиха;

- об'єкти інженерної інфраструктури та благоустрою міст, включаючи мережі, споруди, устаткування, які пов'язані з постачанням споживачам води, газу, тепла, а також відведенням і очищенням стічних вод;

- місця поховання;

- наукові та архівні установи;

- захисні споруди цивільного захисту;

- об'єкти спортивної інфраструктури, що включені до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації;

- державні та комунальні заклади охорони здоров'я, у тому числі, приміщення, в яких розміщуються державні заклади охорони здоров'я;

- заклади освіти, у тому числі, приміщення, в яких розміщуються заклади освіти;

- інші об'єкти, приватизація яких прямо заборонена Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» та іншими Законами України.

**4.5.** До об'єктів, що не підлягають приватизації можуть включатися об'єкти, які мають важливе стратегічне значення для економіки та інфраструктури Городищенської сільської ради. Перелік об'єктів, що не підлягають приватизації, готується, в тому числі, за пропозицією балансоутримувачів, органів виконавчої влади та виноситься на розгляд та затвердження сесії Городищенської сільської ради.

**4.6.** Майно, яке перебуває на балансі комунальних підприємств, установ, організацій, що не підлягають приватизації та яке не входить до складу єдиних майнових комплексів, що забезпечують основні види діяльності таких підприємств або більше трьох років не використовуються у виробничій діяльності та подальше їх використання не планується, належить до об'єктів, що підлягають приватизації.

## **5. Підготовка об'єктів до приватизації.**

**5.1.** Виконавчий орган Городищенської сільської ради здійснює підготовку об'єктів до приватизації.

**5.2.** Підготовка об'єктів до приватизації може включати:

1) виявлення комунального майна, що підлягає приватизації і визначення умов його подальшого використання;

2) виявлення іншого комунального майна, що тимчасово не використовується і розробка пропозицій щодо умов його подальшого використання;

3) здійснення оформлення технічної документації в бюро технічної інвентаризації, експертної оцінки та реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна;

4) розгляд заяв від потенційних покупців про включення об'єкту до переліку об'єктів, що підлягають приватизації,

5) прийняття рішення про включення об'єкту в перелік об'єктів, що підлягають приватизації, з подальшим внесенням на розгляд сесії Городищенської сільської ради.

**5.3. Відчуження (приватизація) майна здійснюється шляхом його продажу.** Відчуження майна здійснюється лише за умови врахування особливостей правового режиму окремого майна, наявності встановлених законодавчими актами обтяжень чи обмежень стосовно розпорядження майном.

**5.4.** З метою раціонального та ефективного застосування способів приватизації об'єкти приватизації поділяються на об'єкти малої приватизації та об'єкти великої приватизації.

До об'єктів малої приватизації належать:

1) єдині майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, у тому числі ті що передані в оренду, крім тих що відносяться до об'єктів великої приватизації;

2) окреме майно;

3) об'єкти незавершеного будівництва, законсервовані об'єкти;

4) об'єкти соціально-культурного призначення;

5) інші об'єкти, що не належать до об'єктів великої приватизації.

До об'єктів великої приватизації належать об'єкти комунальної власності, вартість активів яких згідно з даними фінансової звітності за останній звітний рік перевищує 250 мільйонів гривень.

### **5.5. Порядок приватизації:**

1) Порядок приватизації державного і комунального майна передбачає:

- формування та затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації;

- опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації, на офіційному сайті сільської ради та в електронній торговій системі;

- прийняття сільською радою рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності;

- опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта та у випадках, передбачених цим Законом, інформації про вивчення попиту для визначення стартової ціни;
- проведення інвентаризації та оцінки відповідно до законодавства;
- проведення у випадках, передбачених законом, аудиту, екологічного аудиту об'єкта приватизації;
- перетворення державного або комунального підприємства в господарське товариство у процесі приватизації у випадках, передбачених цим Законом;
- затвердження плану розміщення акцій акціонерних товариств, створених у процесі приватизації, у випадках, передбачених цим Законом, та його виконання;
- затвердження у випадках, передбачених цим Законом, умов продажу об'єктів приватизації, розроблених аукціонною комісією;
- опублікування інформації про умови продажу, в тому числі стартову ціну об'єкта приватизації;
- проведення аукціону, укладення договору купівлі-продажу;
- укладення договору купівлі-продажу в разі приватизації об'єкта шляхом викупу;
- опублікування інформації про результати приватизації;
- прийняття рішення про завершення приватизації.

2) Приватизація об'єкта вважається завершеною з моменту його продажу та переходу до покупця права власності або завершення розміщення всіх акцій, передбачених до продажу планом розміщення акцій, і оформлюється наказом відповідного органу приватизації.

3) Ініціювати відчуження об'єктів комунальної власності можуть орган приватизації територіальної громади, уповноважений орган управління об'єктами комунальної власності, покупці.

**Орган приватизації територіальної громади ініціює відчуження об'єкта комунальної власності шляхом прийняття відповідного рішення.**

Листи та заяви уповноваженого органу управління об'єктом комунальної власності та покупців відповідно, про включення об'єктів права комунальної власності до переліків об'єктів, що підлягають приватизації, подаються покупцями до **органів приватизації територіальних громад** і розглядаються останніми протягом 30 днів.

Перелік об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації ухвалюється сільською радою. Включення нових об'єктів до цього переліку здійснюється шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності.

Рішення про включення об'єкту комунального майна до переліку об'єктів, що підлягають приватизації приймається на сесії Городищенської сільської ради більшістю голосів в порядку, визначеному законодавством України для ухвалення рішень сільської ради.

Про прийняте рішення **орган приватизації територіальних громад** в п'ятиденний строк письмово повідомляє заявника, підприємство, що приватизується (балансоутримувача об'єкта).

Опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності здійснюється на офіційному сайті сільської ради та в електронній торговій системі **протягом п'яти робочих днів** з дня ухвалення сільською радою рішення про включення об'єкту комунального майна до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

**5.6.** З дня прийняття рішення про приватизацію комунального підприємства або пакета акцій (частки) господарського товариства і до переходу права власності до покупця або припинення приватизації, без згоди органів приватизації таке підприємство, його уповноважений орган не вчиняють будь-яких дій, що можуть призвести до зміни вартості об'єкта приватизації (ч. 4 ст. 12 ЗУ).

#### **Про передачу об'єкта**

**5.7.** Функції з управління не передаються для таких об'єктів малої приватизації:

- окремого майна;
- об'єктів незавершеного будівництва;
- законсервованих об'єктів;
- об'єктів соціально-культурного призначення.

**5.8.** Для отримання згоди на відчуження майна суб'єкт господарювання подає разом із зверненням стосовно відчуження майна:

1) техніко-економічне обґрунтування доцільності відчуження майна та напрямів використання коштів (з обов'язковим визначенням впливу відчуження майна на цілісність майнового комплексу);

2) відомості про об'єкти основних фондів (засобів), які пропонуються до відчуження, за даними бухгалтерського обліку на дату оцінки згідно з додатком 1;

3) акт інвентаризації основних фондів (засобів), які пропонуються до відчуження, згідно з додатком 2;

4) акт технічного стану майна, складений на дату оцінки та затверджений керівником суб'єкта господарювання;

5) звіт про оцінку майна;

6) відомості про наявність обтяжень чи обмежень стосовно розпорядження майном, яке пропонується до відчуження (разом з відповідними підтвердними документами);

Строк подання документів, зазначених у підпунктах 2 - 5 цього пункту, суб'єкту управління, не може перевищувати двох місяців від дати оцінки.

У разі потреби суб'єкт управління може затребувати додаткові документи, необхідні для прийняття рішення (технічні паспорти, судові документи, витяги з реєстрів, висновки спеціалізованих організацій, договори (проекти договорів) тощо).



**5.9.** Рішення про надання згоди на відчуження майна приймається відповідним суб'єктом управління у формі рішення, а про відмову в наданні такої згоди - у формі листа.

**5.10.** Рішення про відмову в наданні згоди або погодження на відчуження майна приймається у разі, коли:

- майно, запропоноване до відчуження, не відповідає вимогам, установленим абзацом третім пункту 6 цього Положення;

- суб'єкт господарювання подав не в повному обсязі документи, передбачені цим Положенням, або не подав їх у встановлений цим Положенням строк, а також за наявності у документах суперечностей;

- техніко-економічне обґрунтування доцільності відчуження майна не містить необхідних економічних та/або технічних розрахунків, що підтверджують необхідність відчуження майна (зокрема визначення впливу відчуження майна на цілісність майнового комплексу);

- за результатами рецензування висновок про вартість майна не може бути погоджений.

## **6. Оцінка майна, що пропонується**

**6.1.** Незалежна оцінка майна, що пропонується до відчуження, проводиться відповідно до законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

Висновок про вартість майна, що пропонується до відчуження, за результатами рецензування погоджується розпорядженням селищного голови.

**6.2.** Початкова вартість продажу майна встановлюється на підставі погодженого висновку про вартість такого майна.

**6.3.** Після проведення оцінки майна суб'єкту господарювання забороняється вчиняти дії щодо об'єкта відчуження, які можуть призвести до зміни його вартості.

**Погоджений висновок про вартість майна дійсний до закінчення строку дії згоди суб'єкта управління на відчуження такого майна.**

**Погоджений висновок про вартість майна дійсний до закінчення строку дії згоди суб'єкта управління на відчуження такого майна.**

Рішення про надання згоди та погодження на відчуження майна приймається лише за таких умов:

- відчуження майна не обмежує провадження суб'єктом господарювання виробничої та іншої діяльності та/або відповідно до економічних, технічних (або інших) показників подальше використання майна є неможливе та/або економічно недоцільне;

- відчуження майна не впливає на цілісність майнового комплексу суб'єкта господарювання або його структурного підрозділу;

- відчуження майна, що не зазначене у пункті 5 цього Положення, та відповідає вимогам, визначеним в абзаці другому пункту 4 цього Положення.

## **7. Загальні щодо процедури відчуження майна**

**7.1.** Відчуження майна здійснюється шляхом його продажу на аукціоні, який проводиться організатором аукціону.

**7.2.** Суб'єкти господарювання під час здійснення продажу на аукціоні подають юридичним особам, які визначені на конкурентних засадах в установленому законом порядку, документи, які підтверджують надання згоди на відчуження такого майна суб'єктом управління .

**7.3.** Кошти отримані внаслідок відчуження комунального майна, залишаються в розпорядженні суб'єкта права комунальної власності.

## **8. Підготовка до проведення аукціону**

**8.1.** Підготовка до проведення продажу майна на аукціоні включає:

- надання суб'єктом господарювання згоди на відчуження майна;
- підготовку інформації про майно та умови його продажу;
- укладення договору з організатором аукціону.

**8.2.** Інформація про майно, що підлягає продажу, повинна містити такі відомості:

- найменування об'єкта, його місцезнаходження;
- відомості про майно (технічні характеристики, рік випуску чи введення в експлуатацію тощо);
- кадастровий номер та розмір земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на майно (для нерухомого майна);
- початкову вартість продажу майна (без врахування податку на додану вартість);
- суму реєстраційного внеску, розмір якого не може перевищувати розміру одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян, та суму гарантійного внеску у розмірі 10 відсотків початкової вартості майна (без врахування податку на додану вартість), що повинні сплачуватися учасниками шляхом безготівкового перерахування з відкритих ними в банках рахунків;
- номер рахунка організатора аукціону та реквізити банку, в якому відкрито рахунок для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;
- кінцевий строк прийняття зави про участь в аукціоні;
- час та місце ознайомлення з майном;
- час та місце проведення аукціону;
- адресу, номер телефону, час роботи служби з організації аукціону.

**8.3.** Інформація про майно, що підлягає продажу на аукціоні, публікується не пізніше ніж за 15 робочих днів до дати проведення аукціону у друкованих засобах масової інформації.

**8.4.** Строк призначення аукціону не повинен перевищувати 6 місяців здати погодження висновку про оцінку майна.

**8.5.** Суб'єкт господарювання після надання згоди на продаж майна може розсилати потенційним покупцям інформаційне повідомлення про продаж майна із запрошенням до участі в аукціоні.

**8.6.** Аукціон припиняється і об'єкт знімається з аукціону на вимогу будь-кого з його учасників, суб'єкта управління, якщо:

- не виконано вимоги щодо змісту інформації, передбаченої пунктом 17 цього Положення, та строку її опублікування;

- не надано в установленому порядку згоди на відчуження об'єкта продажу;

- не виконано вимоги суб'єкта управління щодо способу відчуження майна, зміни початкової вартості.

-

## **9. Умови участі покупців в аукціоні**

**9.1.** Аукціон проводиться за наявності не менш як двох учасників.

**9.2.** Участь в аукціоні не можуть брати юридичні та фізичні особи, які не подали в установлений строк документів, необхідних для реєстрації як учасників, або перебувають у стані ліквідації (юридичні особи).

## **10. Проведення аукціону**

**10.1.** Аукціон проводиться згідно «Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації» затвердженого постановою КМУ від 10.06.2018 року № 432.

Продаж майна на аукціоні здійснюється організатором аукціону на підставі договору з суб'єктом господарювання. У договорі передбачаються:

- строк проведення аукціону;

- початкова вартість об'єкта продажу і порядок її зниження;

- розмір і порядок виплати винагороди організатору аукціону;

- взаємні зобов'язання, умови розірвання договору та відповідальність сторін;

- інші умови.

**10.2.** Під час аукціону ведеться протокол, до якого заносяться початкова вартість продажу об'єкта, пропозиції учасників аукціону, відомості про учасників аукціону, результат торгів (ціна продажу, відомості про фізичну або юридичну особу, що одержала право на придбання об'єкта).

Протокол підписується ліцитатором та покупцем (його представником).

Організатор аукціону надсилає протягом трьох робочих днів після проведення аукціону протокол суб'єкту господарювання, на балансі якого перебуває майно.

Суб'єкт господарювання протягом 10 робочих днів з дати надходження протоколу затверджує його, в разі порушення порядку проведення аукціону надсилає обґрунтовану відмову в такому затвердженні. Копії затвердженого протоколу чи рішення про відмову в його затвердженні подаються переможцю та організаторові аукціону.

**10.3.** Аукціон вважається таким, що не відбувся, у разі:

- відсутності учасників або наявності тільки одного учасника;
- несплати переможцем аукціону належної суми у повному обсязі на умовах, визначених у договорі купівлі-продажу;
- порушення умов проведення аукціону відповідно до пункту 22 цього Положення;
- коли після оголошення початкової вартості продажу учасники не висловлюють бажання придбати об'єкт за оголошеною початковою вартістю.

## **11. Розрахунки за придбане майно**

**11.1.** Керівник суб'єкта господарювання, на балансі якого перебуває об'єкт продажу, забезпечує збереження зазначеного майна до набуття покупцем права власності на придбаний об'єкт.

**11.2.** Затверджений протокол є підставою для укладення протягом 30 днів договору купівлі-продажу між переможцем аукціону та суб'єктом господарювання. У договорі зазначаються:

- 1) відомості про суб'єкта господарювання та покупця;
- 2) найменування об'єкта і його технічна характеристика;
- 3) ціна продажу об'єкта на аукціоні;
- 4) взаємні зобов'язання суб'єкта господарювання і покупця;
- 5) момент передачі об'єкта продажу покупцю (після сплати коштів у повному обсязі за придбане майно);
- 6) номери поточних рахунків;
- 7) найменування і адреси банківських установ;
- 8) порядок розрахунків за придбане майно;
- 9) кадастровий номер та розмір земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на майно (для нерухомого майна);
- 10) інші умови, передбачені законодавством.

До договору купівлі-продажу додається затверджений протокол аукціону.

**11.3.** Договір купівлі-продажу є підставою для внесення коштів до банківської установи як оплати за придбане майно.

Покупець зобов'язаний оплатити придбане майно протягом 30 календарних днів з дати підписання договору купівлі-продажу. Строк оплати може бути продовжено суб'єктом господарювання ще на 30 календарних днів за умови сплати не менш як 50 відсотків ціни продажу об'єкта.

Суб'єкт господарювання здійснює у встановленому порядку передачу майна покупцю тільки після сплати ним коштів у повному обсязі за придбане майно шляхом укладення акта приймання-передачі.

Суб'єкт господарювання у 10-денний строк після передачі майна подає суб'єкту управління відомості про факт передачі.

**11.4.** У разі коли майно не продано, суб'єкт господарювання, на балансі якого перебуває об'єкт продажу, може прийняти рішення про повторний його продаж.

У разі повторного проведення аукціону можлива зміна умов продажу, включаючи початкову вартість. У цьому разі початкову вартість продажу може бути зменшено не більш як на 30 відсотків за погодженням із суб'єктом управління.

Повторний аукціон проводиться відповідно до цього Положення. У повторному аукціоні не може брати участь переможець попереднього аукціону, якщо ним не виконані умови договору купівлі-продажу.

## **12. Прикінцеві положення.**

**12.1.** Керівник суб'єкта господарювання забезпечує згідно із законодавством цільове використання коштів, отриманих від реалізації майна, подання суб'єкту управління достовірної інформації, передбаченої цим Положенням.

**12.2.** Суб'єкти управління забезпечують у межах своїх повноважень та відповідно до законодавства здійснення контролю за використанням коштів, що надійшли від продажу майна, та за дотриманням порядку відчуження майна.

**12.3.** Рішення про надання згоди суб'єкта управління на відчуження майна дійсне до закінчення строку дії погодженого висновку про вартість такого майна.

**12.4.** Спори, що виникають у процесі відчуження майна відповідно до цього Положення, розв'язуються у порядку, передбаченому законодавством.

Секретар ради

Ірина ШАК

Додаток 2  
до рішення сільської ради  
від «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 р. № \_\_\_\_

**ДОГОВІР № \_\_\_\_**  
**купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна способом продажу на аукціоні**

с. Городище

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Ми, що нижче підписалися, Городищенська сільська рада і, в особі голови Соколюк Світлани Василівни (надалі – Продавець), що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони, та \_\_\_\_\_,

що діє на підставі \_\_\_\_\_, з другої сторони, разом у тексті іменуються – «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства України, дотримання яких є необхідним для чинності цього правочину, усвідомлюючи значення своїх дій і діючи добровільно, уклали цей договір купівлі-продажу нежитлових приміщень/будівлі/споруди (надалі – Договір) про таке:

**1. Предмет договору**

1.1. Продавець зобов'язується відповідно до рішення сільської ради № \_\_\_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ року, до протоколу аукціонної комісії про результати електронного аукціону № \_\_\_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ року передати у власність Покупцю нежитлове приміщення, позначене у технічному від «\_\_» \_\_\_\_\_ року під літерою «\_\_» загальною площею «\_\_» кв. м., яка розташована за адресою:

(надалі – Об'єкт продажу), та належать територіальній громаді Городищенської сільської ради на праві комунальної власності на підставі рішення Городищенської сільської ради від «\_\_» \_\_\_\_\_ року, право власності зареєстроване в електронному реєстрі прав власності на нерухоме майно «\_\_» \_\_\_\_\_ року, що підтверджується витягом про реєстрацію права власності на нерухоме майно, а Покупець зобов'язується прийняти зазначені приміщення і сплатити ціну, відповідно до умов, що визначені у цьому Договорі, та зареєструвати право власності на зазначені приміщення у органі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

1.2. Характеристика Об'єкта продажу наводиться у технічному паспорті на нерухоме майно від «\_\_» \_\_\_\_\_ року

1.3. Право власності на Об'єкт продажу переходить до Покупця після сплати у повному обсязі ціни продажу Об'єкта продажу разом з неустойкою (у разі її нарахування) та інших штрафних санкцій.

1.4. Зазначений у цьому Договорі Об'єкт продажу продається за \_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_\_ коп., у тому числі з ПДВ.  
(вартість прописом)

**2. Порядок розрахунків за придбаний Об'єкт продажу**

2.1. Покупець зобов'язаний заплатити \_\_\_\_\_ гривень  
(сума прописом)

\_\_\_\_\_ копійок за придбаний Об'єкт продажу протягом 30 календарних днів з дати підписання цього Договору.

2.1.1. Розрахунки за придбаний Об'єкт продажу здійснює Покупець способом безготівкового перерахування суми \_\_\_\_\_ гривень  
(сума прописом)

\_\_\_\_\_ копійок на рахунок Продавця UA \_\_\_\_\_ МФО  
код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, банк - УДКСУ в \_\_\_\_\_.

2.1.2. Сума, що підлягає до сплати відповідно до пункту 2.1 цього Договору, зменшується на суму гарантійного внеску сплаченого Покупцем у розмірі \_\_\_\_\_ гривень \_\_\_\_\_ копійок, яку  
(сума прописом)

перераховує оператор електронного майданчика на рахунок Продавця протягом п'яти робочих днів з дня опублікування даного Договору в електронній торговій системі

2.2. Датою оплати Сторони вважають дату зарахування коштів в повному обсязі на рахунок Продавця.

### **3. Передача Об'єкта продажу**

3.1. Передачу Покупцю Об'єкта продажу здійснює балансоутримувач протягом 3-х робочих днів після сплати повної вартості придбаного Об'єкта продажу, за актом приймання-передачі, який підписується Сторонами.

### **4. Обов'язки Покупця**

4.1. Сплатити ціну продажу Об'єкта продажу у строк, встановлений цим Договором.

4.2. Прийняти Об'єкт продажу у строк, встановлений цим Договором.

4.3. Дотримуватися санітарно-екологічних та протипожежних норм експлуатації об'єкта, утримувати прилеглу територію у належному санітарному стані.

4.4. З моменту переходу права власності на Об'єкт продажу Покупець, який придбав цей об'єкт, зобов'язаний виконувати всі умови договору купівлі-продажу Об'єкта продажу.

4.5. Покупець, у межах діючого законодавства визначає подальше використання Об'єкта продажу.

4.6. Зобов'язаний належним чином виконувати обов'язки, покладені на нього цим Договором, та сприяти іншій Стороні у виконанні її обов'язків.

### **5. Обов'язки Продавця**

5.1. Контролювати виконання умов цього Договору.

5.2. Повідомляти Покупця у разі несвоєчасного внесення платежів за Об'єкт продажу.

5.3. На вимогу Покупця видати йому довідку про повну оплату за Об'єкт продажу.

5.4. Зобов'язаний належним чином виконувати обов'язки, покладені на нього цим Договором, та сприяти іншій Стороні у виконанні її обов'язків.

### **. Відповідальність Покупця**

6.1. У разі, якщо Покупець не виконає умов розділу 3 цього Договору (відмовиться прийняти придбаний об'єкт), Продавець має право вимагати прийняття проданого Об'єкта продажу або порушити питання про розірвання цього Договору.

6.2. У разі несплати коштів за об'єкт приватизації згідно з цим Договором протягом 30 днів з дати укладення договору та його нотаріального посвідчення, Покупець сплачує на користь органу приватизації неустойку у розмірі 5 відсотків ціни продажу Об'єкта продажу.

6.3. Несплата коштів, у тому числі неустойка та штрафні санкції, зазначені у пунктах 6.2 та 6.4, за Об'єкт продажу протягом 60 днів з дати укладення Договору є підставою для його розірвання.

6.4. У разі порушення строку сплати ціни продажу за Договором, Покупець зобов'язаний сплатити пеню у розмірі облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми за кожний день прострочення, включаючи день проведеної оплати. Пеня нараховується з тридцять першого дня від дати нотаріального посвідчення Договору.

6.5. Невиконання Покупцем обов'язків відповідно до Договору є підставою для розірвання цього Договору у порядку, встановленому законодавством України.

6.6. Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору.

### **7. Гарантії і претензії**

7.1. Продавець гарантує, що Об'єкт продажу не входить до переліку об'єктів, які не підлягають приватизації, не є проданим, переданим, заставленим, не знаходиться під арештом, судових справ щодо нього немає.

### **8. Ризик випадкової загибелі об'єкта**

8.1. Ризик випадкової загибелі Об'єкта продажу несе Покупець з дати нотаріального посвідчення цього Договору.

### **9. Вирішення спорів**

9.1. Спори щодо приватизації комунального майна, крім спорів, які виникають із публічно-правових відносин та віднесені до компетенції адміністративних судів, вирішуються господарським судом у порядку, встановленому Господарським процесуальним кодексом.

### **10. Зміни умов Договору та його розірвання**

10.1. Зміна умов Договору або внесення доповнень до нього можливі лише за згодою Сторін.

10.2. Всі зміни та доповнення до цього Договору здійснюються тільки у письмовій формі з наступним посвідченням таких змін та доповнень в органах нотаріату.

10.3. На вимогу однієї із Сторін Договір може бути розірвано або визнано недійсним, у тому числі за рішенням суду, у разі невиконання іншою стороною зобов'язань у визначені строки, передбачені цим Договором.

### **11. Виключні умови для розірвання Договору**

11.1. Виключними умовами розірвання Договору є:

11.1.1. Несплата протягом 60 днів коштів, у тому числі неустойка та штрафні санкції, зазначені у пунктах 6.2 та 6.4, за Об'єкт продажу з дати укладення Договору відповідно до його умов.

11.1.2. Невиконання умов продажу Об'єкта продажу, зобов'язань Покупця, визначених Договором, у встановлений таким договором строк.

11.1.3. Подання органу приватизації неправдивих відомостей.

11.1.4. Сплата за Об'єкт продажу коштів, отриманих з порушенням вимог законодавства України, яке регулює відносини у сфері запобігання легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.



## 12. Витрати

12.1. Всі витрати, пов'язані з укладенням цього Договору, його нотаріальним посвідченням, реєстрацією та виконанням, бере на себе Покупець.

## 13. Додаткові умови

13.1. Цей Договір складено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один з примірників Договору зберігається у справах \_\_\_\_\_ нотаріуса \_\_\_\_\_ нотаріального округу \_\_\_\_\_, а інші видаються Сторонам.  
(адреса нотаріуса)

(якщо Покупцем є фізична особа, у Договорі зазначається наявність згоди на укладення Договору другого з подружжя).

13.2. Сторони свідчать, що у тексті цього Договору зафіксовано всі істотні умови. Будь-які попередні домовленості, які мали місце до укладення цього Договору і не відображені у його тексті, не мають правових наслідків.

### Юридичні адреси Сторін та банківські реквізити:

<b>ПРОДАВЕЦЬ:</b> Найменування, реквізити _____ _____ _____ _____ Голова _____	<b>ПОКУПЕЦЬ:</b> найменування, реквізити, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними ДРФО – платників податків – _____ (для фізичних осіб) паспорт _____ серії № _____, виданий _____ зареєстрований за адресою: _____ _____
---	--

с. Городище, Луцький район, Волинська область, Україна \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.  
Посвідчувальний напис нотаріуса

Секретар ради

Ірина ШАК

**до проєкту регуляторного акта - проєкту рішення Городищенської сільської ради «Про затвердження Положення про порядок відчуження (приватизації) майна комунальної власності Городищенської сільської ради»**

Даний аналіз регуляторного впливу (далі - Аналіз) розроблений на виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160-IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 і визначає правові та організаційні засади реалізації проєкту рішення Городищенської сільської ради «Про затвердження Положення про порядок відчуження (приватизації) майна комунальної власності Городищенської сільської ради», як регуляторного акту.

### **1. Визначення проблеми.**

Питання приватизації (відчуження) комунального майна Городищенської сільської ради наразі не врегульовано.

Важливість проблеми полягає в забезпеченні і ефективному використанні комунального майна Городищенської сільської ради, збільшення потенційних джерел надходжень фінансових ресурсів до сільського бюджету.

Даний регуляторний акт спрямований на досягнення чітко визначеної мети – удосконалення механізму вирішення питань, пов'язаних з відчуженням об'єктів комунальної власності. Даний документ запобігатиме зловживанням та корупційним діям у питаннях, пов'язаних з приватизацією об'єктів комунальної власності територіальної громади.

Впровадження даного регулювання є доцільним у зв'язку з тим, що інших альтернатив розв'язання існуючих завдань не існує.

Прийняття запропонованого регуляторного акта надасть можливість затвердити перелік документів необхідних для розгляду питання про відчуження та визначить послідовність проведення процедури з відчуження об'єктів комунальної власності.

Назва регуляторного акта – проєкту рішення Городищенської сільської ради «Про затвердження Положення про порядок відчуження (приватизації) майна комунальної власності Городищенської сільської ради»

Розробник проєкту рішення – заступник голови з питань діяльності виконавчих органів та відділ кадрового, юридичного та організаційного забезпечення сільської ради.

Розробник аналізу регуляторного впливу - заступник голови з питань діяльності виконавчих органів та відділ кадрового, юридичного та організаційного забезпечення сільської ради.

Відповідальна особа – заступник голови з питань діяльності виконавчих органів – Пікун Іван Адамович, головний спеціаліст-юрист відділу кадрового юридичного та організаційного забезпечення сільської ради Шевчук Марія Євгенівна.

Групи	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Суб'єкти господарювання	+	
Суб'єкти малого підприємництва, якщо є	+	

### **2. Цілі державного регулювання.**

Відповідно Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» затвердження Порядку приватизації (відчуження) комунального майна відноситься до повноважень органів місцевого самоврядування і підлягає державному регулюванню.

Цілями регулювання є:

- підвищення прозорості дій органів місцевого самоврядування при вирішенні питань, пов'язаних з відчуженням об'єктів комунальної власності шляхом встановлення конкретного порядку;
- забезпечення ефективного використання майна комунальної власності;
- відкритість процедури розгляду питань, пов'язаних з об'єктами комунальної власності;
- забезпечення доступності інформації про порядок відчуження (приватизацію) об'єктів

комунальної власності.

### 3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей.

#### 1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1. Не приймати запропонований регуляторний акт	Відсутність можливості проведення аукціону продажу майна комунальної власності територіальної громади в електронній формі.
Альтернатива 2. Прийняття даного акта, яким і пропонується затвердити Порядок відчуження (приватизації) комунального майна Городищенської сільської ради	Забезпечення застосування сучасних технологій продажу майна комунальної власності з дотриманням умов, передбачених Порядком проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №432 від 10.05.2018 р.

Визначена проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, так як жоден ринковий механізм не передбачає реалізації права сільської ради володіти, доцільно, ефективно користуватися та розпоряджатися за своїм розсудом і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через виконавчі органи.

#### 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

##### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Не приймати запропонований регуляторний акт	відсутні	Не потребує додаткових витрат
Альтернатива 2. Прийняття даного акта, яким і пропонується затвердити Порядок відчуження (приватизації) комунального майна Городищенської сільської ради	Дотримання конкурентного середовища під час проведення аукціону	Не потребує додаткових витрат

##### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Не приймати запропонований регуляторний акт	відсутні	відсутні
Альтернатива 2. Прийняття даного акта, яким і пропонується затвердити Порядок відчуження (приватизації) комунального майна Городищенської сільської ради	Прийняття участі в аукціоні незалежно від місця перебування громадян	відсутні

##### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	Необмежене коло осіб	Необмежене коло осіб	Необмежене коло осіб	Необмежене коло осіб	Необмежене коло осіб
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	-	-	-

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Не приймати запропонований регуляторний акт	відсутні	відсутні
Альтернатива 2. Прийняття даного акта, яким і пропонується затвердити Порядок відчуження (приватизації) комунального майна Городищенської сільської ради	Забезпечення прозорості процедури приватизації об'єктів комунальної власності, що надає можливість планування та розвитку малого бізнесу. Придбання майна та його подальше використання	Витрати, пов'язані з оплатою послуг на оцінку, оформлення документів на майно.

#### 4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1. Не приймати запропонований регуляторний акт	-	Не забезпечення вирішення проблемних питань в достатньому обсязі та не забезпечує залучення потенційних покупців
Альтернатива 2. Прийняття даного акта, яким і пропонується затвердити Порядок відчуження (приватизації) комунального майна Городищенської сільської ради	4	Забезпечення вирішення проблемних питань в достатньому обсязі, відповідає чинному законодавству, забезпечує найбільш широке залучення потенційних покупців

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумки)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи в рейтингу
Альтернатива 1. Не приймати запропонований регуляторний акт	Відсутні	Відсутні	Відсутні
Альтернатива 2. Прийняття даного акта, яким і пропонується затвердити Порядок відчуження (приватизації) комунального майна Городищенської сільської ради	Прийняття участі в аукціоні незалежно від місця перебування громадян	Реєстрація на площадці в електронній системі PROZORO «Продажі»	Забезпечення вирішення проблемних питань в достатньому обсязі, відповідає чинному законодавству, забезпечує найбільш широке залучення потенційних покупців

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого

		регуляторного акту
Альтернатива 1. Не приймати запропонований регуляторний акт	Проблему вирішує, але обмежує коло потенційних покупців	X
Альтернатива 2. Прийняття даного акта, яким і пропонується затвердити Порядок відчуження (приватизації) комунального майна Городищенської сільської ради	Вирішення всіх проблем та поставлених цілей	X

### 5. Механізм і заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми .

Приватизація майна комунальної власності являє собою потужний механізм, який забезпечує умови і сприяє створенню нової системи відносин власності, побудованої на засадах ринку, а саме приватної власності та конкуренції. Завдяки відчуженню комунального майна шляхом приватизації створюються сприятливі умови для появи ефективних приватних власників, які мають довгострокові інтереси у розвитку приватизованого об'єкта, здійснюють ефективне управління ним, спроможні інвестувати у виробництво, модернізацію та технічне оновлення основних засобів підприємства, вирішувати соціальні питання, підвищувати добробут працівників підприємства, створювати сприятливий інвестиційний клімат.

Впровадження даного рішення дасть змогу:

- врегулювати питання підготовки об'єктів приватизації до продажу;
- залучати до процесу реалізації комунального майна більш широке коло потенційних покупців;
- забезпечити виконання бюджетних завдань з надходження коштів від приватизації майна комунальної власності.

Завдяки даному регуляторному акту визначиться механізм та можливість переходу права власності на об'єкти комунальної власності сільської ради від комунальної до приватної з урахуванням законодавчих норм. Даний документ запобігатиме зловживанням та корупційним діям у питаннях, пов'язаних з відчуженням (приватизацією) об'єктів комунальної власності.

### 6. Оцінка виконання вимог регуляторного акту залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги.

Впровадження та виконання вимог регуляторного акту не залежить від ресурсів органу місцевого самоврядування.

Неможливо розрахувати витрати на виконання вимог регуляторного акту у зв'язку з тим, що невідомо скільки буде звернень від суб'єктів господарювання та суб'єктів малого підприємництва для отримання дозволу на розміщення зовнішньої реклами.

### 7. Обґрунтування запропонованого терміну дії регуляторного акту.

Термін дії запропонованого регуляторного акту встановлюється довгостроковим або до прийняття нових нормативних актів. У разі потреби до регуляторного акту вноситимуться відповідні зміни, у тому числі за підсумками відстеження його результативності.

### 8. Визначення показників результативності дії регуляторного акту.

Показниками ефективності регуляторного акту будуть:

- надходження до сільського бюджету від продажу об'єктів нерухомого майна комунальної форми власності;
- позитивна тенденція зростання надходжень до сільського бюджету від продажу об'єктів нерухомого майна комунальної форми власності протягом довгострокового періоду.

**9. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта.**

Базове відстеження результативності регуляторного акту буде здійснено до дня набрання чинності цим регуляторним актом.

Повторне – через рік з дня набрання ним чинності, періодичне – через три роки з моменту проведення та опублікування повторного відстеження результативності регуляторного акту.

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

Вид даних, за допомогою яких буде здійснено відстеження результативності регуляторного акту – статистичні.

Моніторинг впровадження регуляторного акта покладений на відділ кадрового, юридичного та організаційного забезпечення сільської ради та постійну комісію з питань депутатської діяльності, етики, протидії корупції, дотримання прав людини, законності, регламенту, які відповідно до своїх повноважень забезпечують виконання засад державної регуляторної політики при прийнятті рішень сільської ради та її виконавчого комітету.

Заступник голови з питань діяльності  
виконавчих органів сільської ради

Іван ПШУН