

Додаток № 1
до рішення сесії обласної ради
від 8 листопада 2007 р.
зі змінами та доповненнями,
внесеними згідно з рішенням
дванадцятої сесії обласної ради
шостого скликання
від 29 серпня 2012 року

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок та умови приватизації об'єктів спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області

РОЗДІЛ I
Загальні положення

1. Положення про порядок та умови приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (далі – Положення) розроблене відповідно до Законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про приватизацію державного майна”, “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)”, “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” та Методики оцінки майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1891 від 10.12.03.

2. Це Положення застосовується при приватизації (відчуженні) об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області:

- цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів;
- індивідуально визначеного майна;
- нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення);
- орендованих об'єктів нерухомості, по яких здійснені невід'ємні поліпшення;
- об'єктів незавершеного будівництва.

3. Приватизація (відчуження) об'єктів здійснюється шляхом:

- продажу об'єктів на аукціоні;
- викупу цілісного майнового комплексу, переданого в оренду, у випадках та порядку, передбачених законодавством;
- викупу майна в інших випадках, передбачених чинним законодавством:

а) не проданого на аукціоні;

б) що залишилося під час приватизації на балансах інших суб'єктів підприємницької діяльності, не ввійшло до статутних фондів і є спільною власністю територіальних громад області.

4. Суб'єкти приватизації.

Суб'єктами приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області є:

- обласна рада;
- відповідні постійні комісії обласної ради;
- управління майном обласної ради (далі – Уповноважений орган);
- обласна державна адміністрація, її управління;
- покупець (або його представник).

РОЗДІЛ II

Підготовка до приватизації

Глава 2.1. Визначення переліку об'єктів, що підлягають приватизації

1. Обласна рада затверджує за поданням галузевих управлінь облдержадміністрації обласну програму приватизації об'єктів, які перебувають у спільній власності територіальних громад області.

2. Подання галузевого управління повинно містити:

- назву об'єкта, його місце знаходження;
- наявність правоустановчих документів (технічний паспорт, свідоцтво на право власності, акт про землекористування);
- техніко-економічне обґрунтування доцільності продажу (по цілісному майновому комплексу – аналіз фінансового стану підприємства, повна характеристика технічних, вартісних показників об'єкта, економічно-фінансового стану, чисельності працюючих, орендних відносин, тощо);
- пропозиції щодо умов його подальшого використання, способу та строків приватизації;
- перелік орендованих об'єктів, по яких здійснені невід'ємні поліпшення, що включають:
 - письмове звернення орендаря і орендодавця на адресу постійної комісії обласної ради про надання дозволу на проведення невід'ємних поліпшень;
 - письмова пропозиція балансоутримувача (орендодавця), щодо можливості та необхідності їх проведення, погоджена галузевим управлінням облдержадміністрації;
 - дозвіл постійної комісії обласної ради на проведення невід'ємних поліпшень;
 - проектно-кошторисна документація, погоджена з органами містобудування та архітектури у випадках, передбачених чинним законодавством, з технічним висновком про можливість проведення відповідних робіт та затверджена орендодавцем;
 - копія договору оренди, укладеного з дотриманням вимог типових договорів оренди майна спільної власності територіальних громад області та незалежна оцінка об'єкта;
 - припис органів пожежного нагляду та охорони праці;
 - акти виконаних робіт, накладні на матеріали, фінансові документи про оплату, аудиторський висновок;

- висновок про ідентифікацію поліпшень орендованого майна, складений оцінювачем.

Розмір здійснених орендарем за рахунок власних коштів поліпшень орендованого майна, які не можна відокремити без завдання шкоди для майна, повинен складати не менше 25 відсотків залишкової ринкової вартості, визначеної незалежною оцінкою в договорі оренди.

3. Включення об'єктів малої приватизації до переліку об'єктів обласної програми приватизації, зазначеної у частині першій цієї статті, здійснюється також з ініціативи покупців по об'єктах, що не входять в компетенцію галузевих управлінь облдержадміністрації.

4. Покупці подають до обласної ради заяву про включення об'єкта приватизації до переліку об'єктів обласної Програми приватизації.

Заява повинна містити:

- назву об'єкта, його місцезнаходження, запропоновані умови купівлі та експлуатації об'єкта.

Разом із заявою покупці – фізичні особи подають:

- довідку органу державної податкової служби щодо декларації про майновий стан і доходи (податкову декларацію для покупців-фізичних осіб);
- відомість про особу, домашню адресу, громадянство;
- номери рахунків у банківських установах, з яких здійснюватимуться розрахунки за придбаний об'єкт приватизації;
- декларацію про доходи.

Покупці – юридичні особи подають:

- повну назву заявника та його юридичну адресу;
- прізвище, ім'я по батькові керівника;
- номери рахунків у банківських установах, з яких здійснюватимуться розрахунки за придбаний об'єкт приватизації;
- нотаріально засвідчені копії установчих документів, що підтверджують право юридичної особи бути покупцем згідно із законодавством про приватизацію.

Форма заяви та розмір плати за її подання встановлюються згідно з чинним законодавством.

5. Попереднє вивчення та опрацювання поданої заяви за дорученням голови обласної ради, здійснює Уповноважений орган, який в разі відсутності підстав для відмови у приватизації, готує пропозицію на засідання постійної комісії обласної ради з питань бюджету, підприємництва та управління майном (далі – Постійна комісія) разом з проектом рішення сесії обласної ради.

6. Постійна комісія розглядає внесені Уповноваженим органом пропозиції та подані документи.

За наслідками розгляду Постійна комісія приймає рекомендації щодо погодження включення до переліку об'єктів обласної програми приватизації визначеним способом, або про мотивовану відмову.

7. За рекомендацією постійної комісії дане питання виноситься на розгляд пленарного засідання обласної ради.

8. Результати розгляду заяви покупців, не пізніше як через місяць з дня подання заяви, доводяться Уповноваженим органом до заявника у письмовій формі.

9. Відмова в приватизації об'єкта можлива тільки у випадках, передбачених чинним законодавством про приватизацію.

10. Ініціатива щодо приватизації об'єкта спільної власності територіальних громад області може виходити від суб'єктів приватизації, передбачених пунктом 4 розділу I цього Положення.

Глава 2.2. Підготовка об'єктів малої приватизації до продажу

1. З моменту затвердження переліку об'єктів обласної програми приватизації здійснюється їх підготовка до приватизації.

Підготовка об'єктів до продажу включає:

- інвентаризація майна, що підлягає приватизації і визначення умов його подальшого використання;
- виявлення майна, що підлягає приватизації і визначення умов його подальшого використання;
- визначення ринкової ціни продажу об'єкта, що підлягає приватизації на аукціоні, або шляхом викупу;
- підготовка та опублікування інформації про об'єкти приватизації у Всеукраїнській громадсько-політичній газеті “Зоря Полтавщини” (далі – газета “Зоря Полтавщини”);
- проведення у разі необхідності реорганізації або ліквідації підприємства;
- виявлення і впорядкування об'єктів незавершеного будівництва і визначення умов їх подальшого використання;
- покупець, який у встановленому порядку подав заяву про приватизацію об'єкта може за власний рахунок замовити проведення аудиторської перевірки фінансового стану підприємства.

Глава 2.3. Способи приватизації

1. Продаж об'єктів спільної власності територіальних громад області здійснюється способами, що визначаються законодавством України для кожної групи об'єктів.

2. Обласна рада затверджує переліки об'єктів, які підлягають:

- продажу на аукціоні, в тому числі за методом зниження ціни та без оголошення ціни;
- викупу.

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

Покупець, 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, має право викупити відповідну будівлю (споруду, нежитлове приміщення), якщо це не заборонено законодавчими актами.

Порядок викупу об'єкта встановлюється Органом приватизації, згідно з чинним законодавством.

4. Перелік об'єктів, що підлягає приватизації шляхом викупу, попередньо публікується в газеті "Зоря Полтавщини", не пізніше як за 15 днів з дня прийняття рішення обласною радою.

Перелік повинен містити такі відомості:

- назву об'єкта, його місцезнаходження;
- адресу, за якою приймаються заяви на приватизацію;
- термін та розмір плати за подання заяви.

5. Продаж об'єктів на аукціоні полягає у прямій передачі права власності покупцю, якій запропонував у ході торгів найвищу ціну.

6. Зазначена інформація публікується у всеукраїнській громадсько-політичній газеті «Зоря Полтавщини» не пізніше як за 20 календарних днів до дати проведення аукціону. Інформація про об'єкти, що підлягають продажу на аукціоні повинна містити такі відомості:

- назву об'єкта приватизації;
- обсяг та основну номенклатуру продукції (робіт, послуг);
- кількість та склад робочих місць;
- баланс активів і пасивів, рентабельність за останні три роки;
- відомості про будівлі (споруди, приміщення) та земельну ділянку, на якій розташований об'єкт, умови користування ними;
- початкову ціну продажу, умови продажу та експлуатації об'єкта;
- суму грошових коштів, що має вноситися покупцями у якості застави, у розмірі 10 відсотків від початкової ціни продажу об'єкта;
- назву банку, адресу та номер рахунку, відкритого для розрахунків за придбані об'єкти приватизації;
- кінцевий термін прийняття заяви на участь в аукціоні;
- адресу, номер телефону, час роботи служби по організації аукціону;
- час та місце проведення аукціону;
- іншу інформацію.

Зазначена інформація публікується не пізніше як за 30 календарних днів до дати проведення аукціону в газеті "Зоря Полтавщина".

7. Після офіційної публікації інформаційного повідомлення про проведення аукціону, покупці, які бажають брати участь, мають змогу попередньо ознайомитись з майном.

8. Інформація про здійснення продажу об'єктів публікується в газеті "Зоря Полтавщини" протягом 15 календарних днів з дня укладення договору купівлі-продажу.

9. Для нагляду за процедурою проведення аукціону з дотриманням вимог створюється аукціонна комісія, яка складається у кількості членів

комісії, від 5-ти до 9-ти чоловік і включає представників Уповноваженого органу, балансоутримувача, трудового колективу приватизованого об'єкта (в разі приватизації цілісного майнового комплексу, підприємства), депутатів, членів постійних комісій обласної ради, інших представників з числа виконавчої влади та правоохоронних органів.

Аукціонна комісія визначає умови та строки проведення аукціону.

Умови аукціону включають обов'язки покупця відносно:

- подальшої експлуатації об'єкта приватизації у відповідності з вимогами законодавства, використанням земельної діяльності та інших умов.

Умови аукціону затверджує Уповноважений орган приватизації.

10. Уповноважений орган визначає перелік об'єктів, не проданих або знятих з аукціонів та подає на розгляд постійної комісії обласної ради для прийняття рішення про їх подальший продаж або їх приватизацію шляхом викупу іншими покупцями.

11. Приватизація об'єктів незавершеного будівництва, а також законсервованих об'єктів регулюється цим Положенням з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» та обласною програмою приватизації.

Глава 2.4. Особливості приватизації

1. Приватизація об'єктів групи А здійснюється з урахуванням таких особливостей:

- у разі прийняття рішення про приватизацію орендованого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ і міст області (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) орендар одержує право на викуп такого майна, якщо орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, за якою воно було передано в оренду, визначеної суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання для цілей оренди майна;
- майно, що залишилося після задоволення вимог кредиторів комунального майна, визнаного банкрутом за рішенням господарського суду (якщо суд прийняв постанову про ліквідацію), передається ліквідаційною комісією Органу приватизації для подальшої приватизації за актом приймання-передачі для продажу його виключно на аукціонах.

2. Приватизація об'єктів групи Д здійснюється з урахуванням вимог Закону України «Про приватизацію, особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва».

3. Приватизація об'єктів групи **Ж** здійснюється з урахуванням таких особливостей:

- об'єкти соціально-культурного призначення, які не функціонують більше трьох років або перебувають в аварійному стані, можуть бути перепрофільовані за погодженням з постійними комісіями обласної ради та відповідними галузевими управліннями облдержадміністрації;
- підприємство або господарське товариство, яке більше п'яти років утримує за рахунок власних коштів у належному стані об'єкт соціально-культурного призначення, має першочергове право на викуп такого об'єкта».

РОЗДІЛ III **Прикінцеві положення**

1. Продаж об'єктів, які до набрання чинності цього Положення включені до переліку об'єктів, що підлягають приватизації (відчуженню) та щодо яких прийнято рішення про приватизацію (відчуження), а також тих, що перебувають в процесі приватизації, здійснюється відповідно до прийнятого рішення.

2. Визначення початкової ціни об'єктів при продажу на аукціоні та шляхом викупу здійснюється обласною Програмою приватизації:

- за стартовою ціною, встановленою обласною радою, або експертною оцінкою, визначеною суб'єктом оціночної діяльності.

3. Контроль за здійсненням обласної Програми приватизації та належним і своєчасним виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області здійснюється постійною комісією обласної ради та Уповноваженим органом.

4. У разі придбання об'єкта приватизації на аукціоні договір купівлі-продажу між Покупцем і Продавцем укладається не пізніше як у п'ятиденний робочий термін із дня затвердження органом приватизації результатів аукціону.

До покупця, який придбав на аукціоні майно, право володіння користування і розпорядження цим майном переходить після оформлення договору купівлі-продажу, акту приймання-передачі майна та повної сплати вартості придбаного майна.

5. Договір купівлі-продажу складається за типовою формою, встановленою чинним законодавством та підписується уповноваженим представником від обласної ради на підставі доручення.

6. Порядок сплати і строки внесення коштів за об'єкт визначаються договором купівлі-продажу.

Покупець зобов'язаний внести зазначені платежі протягом 30 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу. У разі несплати коштів протягом зазначеного строку покупець

сплачує до обласного бюджету неустойку в розмірі 20 відсотків ціни продажу об'єкта. У разі несплати коштів згідно з договором купівлі-продажу разом з неустойкою протягом наступних 30 календарних днів договір підлягає розірванню.

7. У триденний робочий термін після сплати в повному обсязі ціни продажу об'єкта приватизації Орган приватизації і новий власник підписують акт передачі приватизованого об'єкта.

8. Орган приватизації здійснює контроль за виконанням Покупцем умов договору купівлі-продажу, а у разі їх не виконання застосовує санкції, передбачені чинним законодавством, та може у встановленому порядку порушувати питання про розірвання договору.

РОЗДІЛ IV

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ З ВІДБОРУ СУБ'ЄКТІВ

ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

4.1. Визначення початкової ціни об'єкта при продажі на аукціоні та шляхом викупу, здійснюється на основі стартової ціни встановленою обласною радою в обласній Програмі приватизації або на основі незалежної оцінки, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності.

4.2. Визначення суб'єкта оціночної діяльності, який буде проводити незалежну оцінку майна, здійснюється на конкурсній основі.

4.3. Конкурсний відбір експертів здійснюється конкурсною комісією, утвореною наказом Уповноваженого органу.

Конкурсна комісія утворюється у складі від 5 до 9 осіб з числа працівників Уповноваженого органу та з числа залучених представників.

4.4. Очолює комісію голова комісії, який призначається керівником Уповноваженого органу. Голова комісії у межах наданих повноважень:

- скликає засідання комісії;
- головує на засіданнях комісії;
- видає доручення, обов'язкові для членів комісії;
- організовує підготовку матеріалів для подання на розгляд комісії;
- представляє комісію у відносинах з організаціями.

4.5. Секретар комісії:

- забезпечує виконання доручень голови комісії;
- готує матеріали для розгляду на засіданні комісії;
- оформляє протоколи засідань комісії.

4.6. На період довготривалої відсутності голови та (або) секретаря комісії (через хворобу, у разі відсутності, тощо) їх повноваження надаються керівником Уповноваженого органу будь-якому члену комісії.

4.7. До участі в конкурсі можуть бути допущені суб'єкти оціночної діяльності, які діють на підставі відповідних сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності, виданих відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

4.8. У разі прийняття рішення про проведення конкурсу інформація стосовно умов, терміну проведення, а також інформація про об'єкт оцінки публікується комісією в газеті "Зоря Полтавщини" за 14 - 30 календарних днів до дати проведення конкурсу.

4.9. Інформація про умови проведення конкурсу повинна включати:

- мета проведення звіту про оцінку;
- дату, час і місце проведення конкурсу;
- відомості про об'єкт оцінки;
- кінцевий термін подання документів на розгляд комісії;
- перелік документів, які слід подавати на розгляд комісії;
- термін виконання робіт в календарних днях (у разі потреби);
- адресу комісії, контактні телефони.

4.10. Суб'єкти оціночної діяльності подають до конкурсної комісії конкурсну документацію, яка подається в запечатаному конверті з описом документів, що містяться в конверті:

- заява на участь у конкурсі за встановленою формою (додаток № 2);
- нотаріально засвідчені копії установчих документів;
- копії кваліфікаційних документів оцінювачів, які працюють у штатному складі та яких буде залучено до проведення оцінки та виконання звіту про оцінку майна, завірених суб'єктом оціночної діяльності;
- письмові угоди оцінювачів, яких буде додатково залучено оцінювачем до проведення робіт з оцінки майна та виконання звіту про оцінку майна, завірених їхніми особистими підписами;
- копія сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, виданого претенденту Фондом державного майна України, завіреного суб'єктом оціночної діяльності;
- інформація про суб'єкта оціночної діяльності (документ, який містить відомості про претендента щодо його досвіду роботи, кваліфікації та особистого досвіду роботи оцінювачів, які працюють у його штатному складі та додатково залучаються ним, з незалежної оцінки майна, у тому числі подібного майна тощо).

Конкурсна пропозиція суб'єкта оціночної діяльності подається у запечатаному конверті і має містити пропозицію щодо вартості виконання робіт, калькуляцію витрат, пов'язаних з виконанням робіт, а також терміну виконання робіт, якщо він не визначений в інформації про проведення конкурсу.

4.11. Документи подаються до Уповноваженого органу не пізніше ніж за чотири робочі дні до оголошеної дати проведення конкурсу (включно). У разі невідповідності, неповноти конкурсної документації або її несвоєчасного подання, суб'єкт оціночної діяльності до участі в конкурсі, за рішенням комісії, не допускається, про що його письмово або по телефону повідомляє секретар комісії.

Рішення комісії може бути оскаржене в установленому законодавством порядку.

4.12. Суб'єкт оціночної діяльності має право відкликати свою заяву до дати проведення конкурсу, повідомивши про це письмово голову комісії.

4.13. Засідання комісії проводиться у разі присутності не менше 2/3 членів її кількісного складу. Конкурс проводиться за наявності не менше двох учасників.

4.14. У разі наявності одного учасника конкурсу комісія може прийняти рішення стосовно укладання з ним договору на проведення оцінки, про що зазначається у протоколі засідання комісії.

4.15. Під час вибору переможця конкурсу враховуються:

- кількість та кваліфікація оцінювачів, які перебувають у штатному складі учасника конкурсу, а також тих, що додатково ним залучаються для проведення оцінки майна;
- досвід учасника конкурсу з оцінки подібного майна;
- досвід учасника конкурсу з оцінки того об'єкта, оцінку якого планується здійснити за підсумками оголошеного конкурсу з відбору суб'єктів оціночної діяльності;
- кількість конкурсів, у яких учасник конкурсу брав участь та кількість перемог у цих конкурсах;
- кількість невиконаних договорів на проведення оцінки майна, укладених Уповноваженим органом із зазначеним учасником конкурсу, та причини такого невиконання;
- наявність зауважень з боку Уповноваженого органу до звітів про оцінку майна, виконаних учасником конкурсу, за результатами їх рецензування.

4.16. Комісія розглядає подані пропозиції і обговорює їх. Конверти учасників конкурсу з конкурсною пропозицією розпечатуються на засіданні комісії. Учасник конкурсу, пропозиції якого найбільш повно відповідають умовам і критеріям конкурсу, більшістю голосів присутніх членів комісії визнається його переможцем.

4.17. Рішення комісії приймається шляхом рейтингового голосування. Члени комісії повинні голосувати за кожного учасника конкурсу "за" чи "проти". Учасник конкурсу, пропозиції якого найбільш повно відповідають умовам конкурсу, а також є оптимальним з урахуванням якості виконуваних робіт з оцінки і їх вартості, та який отримав найбільшу кількість голосів "за" присутніх на засіданні членів комісії (але не менше половини голосів членів комісії, присутніх на засіданні), визнається його переможцем. Якщо за таких умов має місце однакова кількість голосів "за", отримана одночасно кількома учасниками конкурсу, то призначається таємне голосування.

Таємне голосування щодо кожного учасника конкурсу здійснюється окремо за допомогою бюлетенів, у яких зазначено "за" або "проти". Кожний присутній на засіданні член комісії, відповідний бюлетень надає секретарю комісії. Секретар комісії повідомляє про підсумки голосування та вносить їх у відповідну відомість. За результатами таємного голосування переможцем

визнається учасник конкурсу, який отримав найбільшу кількість голосів “за” (але не менше половини голосів членів комісії, присутніх на засіданні).

За результатами рейтингового або таємного голосування більшістю голосів членів комісії, присутніх на засіданні, переможцем конкурсу може бути не визнаний жоден з його учасників. У таких випадках комісія може перенести прийняття рішення про визнання переможця конкурсу на наступне засідання та запропонувати усім учасникам конкурсу подати додаткові пропозиції щодо умов оплати робіт та додаткові відомості щодо досвіду з оцінки майна або призначити повторний конкурс.

4.18. Секретар комісії на засіданні комісії окремо веде відомість про підсумки голосування щодо кожного об’єкта оцінки.

4.19. Результати конкурсу оформляються протоколом. Протокол підписується усіма присутніми на засіданні членами конкурсної комісії і затверджується керівником Уповноваженого органу. Відомість (відомості) щодо підсумків голосування додається до протоколу.

4.20. Якщо не надійшло жодної заяви на участь у конкурсі, конкурс є таким, що не відбувся. У цьому випадку голова комісії приймає рішення про повторне проведення конкурсу та призначає його дату.

4.21. У триденний строк після проведення конкурсу комісія інформує переможців конкурсу про прийняте рішення.

4.22. У разі потреби у повторному проведенні оцінки об’єкта, оцінку якого було здійснено із залученням суб’єкта оціночної діяльності, відібраного на конкурсних засадах, або виявлення суб’єктом оціночної діяльності під час виконання робіт факту значного збільшення обсягу робіт з оцінки майна, не зазначеного в інформації про проведення конкурсу, комісія розглядає ці питання на своєму засіданні. Комісією може бути прийнято рішення щодо оголошення повторного конкурсу з відбору суб’єктів оціночної діяльності або залучення суб’єкта оціночної діяльності, який вже здійснював зазначені роботи з оцінки майна та укладання з ним додаткового договору на умовах, запропонованих суб’єктом оціночної діяльності.

4.23. Після проведення конкурсу, з переможцем конкурсу укладається договір (двосторонній або багатосторонній) на проведення звіту про оцінку майна. Під час укладання багатостороннього договору, крім замовника оцінки, стороною договору може виступати особа – платник, якщо оплату послуг здійснює інша особа, а не замовник. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці.

При приватизації об’єкта шляхом викупу, оплату послуг експерта за здійснення звіту про оцінку та рецензії оцінки проводить покупець.

4.24. Висновки про вартість майна, складені під час приватизації, підлягають затвердженню Уповноваженим органом.

4.25. Звіт про оцінку майна підлягає рецензуванню в порядку, встановленому законодавством щодо питань правильності проведення оцінки майна.

РОЗДІЛ V ПРАВИЛА ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОННИХ ТОРГІВ (ПУБЛІЧНІ ТОРГИ) ПРОДАЖУ МАЙНА

5. Загальні положення.

5.1. Ці правила регламентують порядок продажу на аукціоні комунального майна згідно з чинним законодавством України.

5.2. Терміни, що вживаються в даних правилах:

Аукціон – спосіб продажу майна, коли власником стає Покупець, який запропонував у ході торгів найвищу ціну.

Продавець – Уповноважений орган (управління майном обласної ради), який представляє інтереси власника майна та має право розпоряджатись майном, що заявлене до продажу на аукціонних торгах.

Аукціонна комісія – контролюючий колегіальний орган, що включає за пропозиціями Уповноваженого органу представників балансоутримувача, трудового колективу приватизованого об'єкта (в разі приватизації цілісного майнового комплексу, підприємства), депутатів, членів постійних комісій обласної ради, інших представників з числа виконавчої влади, правоохоронних органів, Організатора аукціону, Продавця та інших осіб, затверджений постійною комісією обласної ради, наглядає за процедурою проведення аукціону з дотриманням вимог цих Правил, чинного законодавства та складається у кількості від 5-ти до 9-ти осіб.

Організатор аукціону – юридична особа, з якою Продавець майна уклав договір на реалізацію майна через аукціон (публічні торги).

Ліцитатор – ведучий аукціону.

Лот – об'єкт продажу майна, що виставляється на продажу.

Початкова ціна – ринкова вартість майна, визначена із застосуванням незалежної оцінки.

Стартова ціна – встановлюється обласною радою в Програмі приватизації.

Продажна ціна лота – найвища фактична ціна реалізації майна на аукціоні.

Крок аукціону – мінімальна надбавка (знижка), на яку в ході торгів підвищується (знижується) ціна майна. Розмір кроку повинен бути не менше ніж 10 відсотків від початкової ціни продажу об'єкта.

Гарантійний внесок – 10 відсотків від початкової ціни продажу майна, сплачується Учасником з дня опублікування інформаційного повідомлення до дня закінчення прийому заяв на участь в аукціоні.

Реєстраційний внесок – грошовий збір за реєстрацію заяви у розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян (17 грн.).

Учасник аукціону – юридична або фізична особа, від імені якої подається заява на участь в аукціоні для придбання майна, що виставлено до продажу, за рахунок якої та на ім'я якої воно може бути придбане, яка сплатила гарантійний і реєстраційний внесок.

Кінцевий термін прийняття заяв на участь в аукціоні – три дні до початку аукціону.

5.3. Підготовка до проведення аукціону

а) Початкова ціна – визначається на основі звіту про оцінку, який здійснюється експертом на конкурсній основі та рецензії оцінки, або на основі стартової ціни, яка встановлюється обласною радою в Програмі приватизації.

б) Продавець не пізніше як за 20 днів до проведення аукціону публікує в обласній газеті “Зоря Полтавщини” інформацію про майно, яке пропонується до продажу на аукціоні.

в) Для участі в аукціоні юридичні та фізичні особи подають Продавцю заяву встановленої форми на участь в аукціоні (згідно з додатком № 1) і визначені нею документи та сплачують реєстраційний внесок, а також вносять гарантійний внесок – в розмірі 10 відсотків початкової ціни продажу лоту. Зазначені кошти вносяться шляхом безготівкового переказу на відповідні розрахункові рахунки, які вказані в інформаційному повідомленні про аукціон. Покупці з Продавцем укладають угоду про права та обов’язки під час проведення аукціону (додаток № 3).

Разом з заявою Покупці – фізичні особи надають Продавцю довідку органу державної податкової служби про подану декларацію про майновий стан і доходи (податкову декларацію), якщо Покупець збирається придбати майно за грошові кошти на суму, що перевищує п’ятдесят неоподаткованих мінімумів доходів громадян (50 x 17 грн. = 850 грн.).

г) Відомості про учасників аукціону Продавець заносить до книги реєстрації (по майну, яке підлягає продажу). У книзі зазначається:

- порядковий номер (відповідно до реєстрації);
- прізвище, ім’я та по батькові фізичної особи або представника юридичної особи (назва юридичної особи);
- номер рахунку, назву та адресу банківської установи, до якої зроблено внески.

5.4. Порядок проведення аукціону

а) Проведення аукціону здійснюється Організатором аукціону – юридичною особою. Визначення суб’єкта проведення аукціону відбувається на конкурсній основі і здійснюється діючою конкурсною комісією з відбору суб’єктів оціночної діяльності, затвердженою Уповноваженим органом. Після проведення конкурсу Продавець укладає договір з Організатором аукціону та надає Організатору аукціону завдання на продаж майна.

б) Договір на проведення аукціону з продажу майна повинен передбачати:

- строки проведення аукціону;
- початкову ціну продажу;
- умови підвищення або зниження початкової ціни;
- розмір та порядок виплати винагороди Організатору аукціону;
- взаємні зобов’язання, умови розірвання угоди, майнову відповідальність сторін;

- інші умови на розсуд сторін.
- в) При оформленні документів, що стосуються організації проведення продажу майна на аукціоні аукціонна комісія, Продавець та Організатор аукціону керуються вимогами чинного законодавства. Організатор готує та проводить аукціон у строк і в приміщенні згідно офіційної публікації в ЗМІ, забезпечує належну методологічну базу проведення аукціону.
- г) Організатор аукціону виготовляє квитки учасників аукціону.
- д) Організатор проводить аукціон відповідно до Правил проведення аукціонних торгів по продажу майна, які узгоджуються з Продавцем та є обов'язковим додатком до договору.
- ж) У разі надходження на участь у торгах однієї заяви, майно продається цьому покупцю за запропонованою ціною Покупця, але не нижче початкової ціни.
- з) Якщо об'єкти не продані на аукціоні, їхній продаж здійснюється за рішенням **Органу приватизації** за методом зниження ціни. Якщо аукціон за цим методом не відбувся, у зв'язку з неподанням заяв про участь у ньому, **Орган приватизації** за погодженням постійних комісій обласної ради приймає рішення про продаж такого об'єкта на аукціоні без оголошення ціни, згідно з чинним законодавством.
- і) Під час аукціону Організатором ведеться протокол, до якого заноситься початкова ціна продажу об'єкта, пропозиції учасників аукціону, відомості про учасників аукціону, результат торгів (ціна продажу, відомості про фізичну або юридичну особу, яка одержала право на придбання об'єкта. Протокол підписується ліцитатором та Покупцем у чотирьох примірниках: для Покупця, Продавця, Організатора та Нотаріуса.
- й) Покупець сплачує штраф у розмірі подвійної ставки НБУ ціни продажу об'єкту. При наявності достатньої кількості покупців торги по цьому лоту поновлюються.
- к) Після закінчення аукціону, гарантійний внесок повертається всім учасникам аукціону. Покупцеві, який придбав об'єкт приватизації сума застави після вирахування державного мита зараховується при остаточних розрахунках.

Начальник управління
майном обласної ради

С.Т. Сагайдачний

Додаток № 1
до Положення
про приватизацію майна

Реєстраційний номер _____
Управління майном обласної ради
“ ____ ” _____ 200 ____ р.
(дата державного органу)

З А Я В А
про участь в аукціоні

Об’єкт малої приватизації _____

(майно підприємства або підрозділу, цілісний майновий комплекс, окреме індивідуально визначене майно, незавершене будівництво, частка майна)

(поштовий індекс, місцезнаходження об’єкта приватизації, повна адреса)

Підприємство, на балансі якого знаходиться об’єкт малої приватизації

(код по ЗКПО, повна назва підприємства – юридичної особи)

(поштовий індекс, юридична адреса підприємства)

Заявник _____

Юридична особа _____

(повна назва заявника)

держава _____ **УКРАЇНА** _____
(повна офіційна назва держави, де зареєстрований заявник)

керівник _____
(прізвище, ім’я та по батькові, посада)

ідентифікаційний код заявника за ЗКПО _____

Фізична особа _____

(прізвище, ім’я та по батькові заявника)

громадянин(ка) _____
(повна офіційна назва держави або – особа без громадянства)

Адреса _____
(поштовий індекс, юридична або домашня (для фізичної особи) адреса заявника)

(телефон)

(телефакс)

(телекс)

Заявник або уповноважена особа

(прізвище, ім’я та по батькові)

Паспорт серія _____ виданий “ ____ ” _____ р.

(назва органу, що видав паспорт)

Спосіб приватизації об'єкта, визначений органом приватизації _____

(викуп, аукціон, конкурс)

Документи, обов'язкові для всіх заявників:

- Заява на приватизацію на ___ арк. в 2 прим.
- Перелік номерів банківських рахунків, з яких здійснюватимуться розрахунки за придбаний об'єкт, на ___ арк. в 1 прим.
- Документ про внесення плати за подання заяви на ___ арк. в 1 прим.

Додаткові для юридичної особи:

- Нотаріально посвідчені копії установчих документів на ___ арк. в 1 прим.
- Відомості про розподіл статутного фонду між учасниками на ___ арк. в 1 прим.
- Довідка про наявність та розмір державної частки в статутному фонді покупця на ___ арк. в 1 прим.

Додаткові для фізичної особи:

- Декларація про доходи на ___ арк. в 1 прим.

Додаткові для учасників аукціону:

- Документ про внесення застави на ___ арк. в 1 прим. (відповідно до умов аукціону).
- Документ, що уповноважує особу на участь в аукціоні на ___ арк. в 1 прим.

Наявність документа позначити знаком **X**

Заява подається в двох примірниках у друкованому вигляді
Прийнято від заявника всього ___ арк.

(підпис заявника або уповноваженої ним особи)

М.П.

(підпис представника від органу приватизації)

М.П.
органу приватизації

“ ___ ” _____ 20__ р.
(дата заповнення заяви)

Вхідний № _____
“ ___ ” _____ 20__ р.

Кому:

Управлінню майном
обласної радиРеєстраційний № _____
“ _____ ” _____ 200__ р.
(для реєстрації заяви)**З А Я В А**
про участь у конкурсі відбору суб'єктів
оціночної діяльностіЗаявник _____
(назва заявника)Керівник _____
(прізвище, ім'я та по батькові; посада)Ідентифікаційний код заявника за ЄДРПОУ, ідентифікаційний номер
(для фізичної особи) _____

Місцезнаходження _____

_____ (телефон)

_____ (телефакс)

_____ (телекс)

Просимо дозволити взяти участь у конкурсі щодо відбору суб'єктів
оціночної діяльності на право проведення незалежної оцінки _____

_____ (повна назва об'єкта)

“ _____ ” _____ 200__ р.
(дата заповнення заяви)

_____ (підпис керівника)

М.П.

У Г О Д А

про права та обов'язки сторін під час проведення аукціону
“ _____ ” _____ 200__ р. м. Полтава

Дана угода укладена сторонами:

Управління майном обласної ради (Уповноважений орган), в особі начальника управління _____ з однієї сторони, та _____ діючого на підставі доручення, котрий надалі іменується “заявник”, з другої сторони.

1. Дана угода визначає права та обов'язки сторін під час проведення аукціону “ _____ ” _____ 200__ р., а також у разі перемоги “заявника” на аукціонних торгах. Ця угода разом із заявою є підставою для участі “заявника” в аукціоні по продажу _____ (найменування об'єкта продажу)

2. Управління майном обласної ради зобов'язане:

2.1. Надати можливість:

- огляду об'єкту приватизації перед аукціонними торгами, вивчення всіх суттєвих документів відносно об'єкта приватизації на аукціоні.
- ознайомитись з умовами продажу об'єкта та всіма документами, які буде підписувати “заявник”.

2.2. Повернути “заявнику” заставу протягом 10 днів з моменту закінчення аукціону, якщо “заявник” не став переможцем аукціону.

2.3. Якщо “заявник” перемагає в торгах, сума застави після вирахування державного мита, управлінням майном обласної ради зараховується при остаточних розрахунках.

2.4. Підписати протокол аукціону в день проведення аукціону.

3. “Заявник” згідно з Положенням “Про застосування способів приватизації майна державних підприємств” № 56 від 4 лютого 1993 року та правил проведення аукціону об'єктів приватизації, погоджених управлінням майном обласної ради, зобов'язується сприяти проведенню аукціону.

3.1. “Заявник” зобов'язаний підписати протокол аукціону у день його проведення. Укласти договір купівлі-продажу в триденний термін з дня проведення аукціонних торгів, якщо заявник отримає в них перемогу.

3.2. “Заявнику” аукціону під час торгів забороняється залишати зайняте ним місце та спілкуватися між собою або з присутніми на аукціоні особами

до оголошення літератором про продаж об'єкту, а також забороняється проведення будь-яких кіно- та фотозйомок.

3.3. “Заявнику”, який відмовився від підписання договору купівлі-продажу та протоколу, внесена ним застава не повертається, а заявник позбавляється на подальшу участь в аукціонному продажу цього об'єкту. При наявності достатньої кількості учасників, торги по цьому лоту поновлюються. “Заявник” сплачує штраф у розмірі подвійної ставки НБУ ціни продажу об'єкту.

4. Чинність угоди:

4.1. Дана угода чинна з моменту її підписання до моменту укладання договору купівлі-продажу, або до моменту повернення представництвом застави, в залежності від того, що фактично відбулося.

4.2. Дискусії та суперечки, які виникають з даної угоди вирішуються згідно чинного законодавства України.

4.3. Угоду укладено в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу.

Управління майном
обласної ради

Заявник