

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням Кіровоградської
міської ради
від «_____» _____ 2012 року
№_____

Програма приватизації об'єктів комунальної власності
територіальної громади міста Кіровограда

Розділ 1. Загальна частина

1.1. Програма приватизації об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда (далі – Програма) розроблена на підставі законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, „Про державну програму приватизації”, “Про приватизацію майна державних підприємств”, “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)”, згідно з Методикою оцінки майна та іншими нормативно-правовими актами.

1.2. Програма приватизації визначає основну мету, пріоритети та способи приватизації комунального майна територіальної громади м. Кіровограда, а також забезпечення надходження коштів від приватизації до бюджету розвитку міського бюджету м. Кіровограда. Програма діє до затвердження чергової програми приватизації об'єктів комунальної власності м. Кіровограда.

1.3. Основною метою приватизації є підвищення ефективності використання майна шляхом його приватизації, формування приватної власності, створення конкурентного середовища, а також забезпечення надходження коштів від приватизації комунального майна до міського бюджету.

1.4. 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 їй;

сприяння подальшому розвитку інфраструктури міста шляхом збільшення частки приватних власників, які мають довгострокові інтереси в розвитку об'єкта, що приватизувався, здійснюють ефективне управління ним і сприяють створенню соціально орієнтованої ринкової економіки;

підвищення заінтересованості інвесторів у розвитку інфраструктури міста;

приватизація об'єктів виключно за кошти з урахуванням їх індивідуальних особливостей;

забезпечення інформаційної відкритості процесу приватизації;

залучення коштів для розвитку та структурної перебудови економіки міста;

створення сприятливих умов для суб'єктів підприємницької діяльності, які мають довгострокові інтереси у використанні й розвитку приватизованого об'єкта.

1.5. Виходячи з мети та пріоритетів приватизації, визначених цією Програмою, встановлюється завдання щодо забезпечення надходження до бюджету розвитку міського бюджету коштів від приватизації комунального майна у сумі, передбаченій у міському бюджеті на відповідний рік.

1.6. Політику у сфері приватизації комунального майна здійснює управління власності та приватизації комунального майна Кіровоградської міської ради (в подальшому – орган приватизації).

1.7. Об'єкти приватизації класифікуються за групами:

Група А - цілісні майнові комплекси комунальних підприємств; окреме індивідуально визначене майно, будівлі, споруди та нежитлові приміщення; майно підприємств, які не були продані як цілісні майнові комплекси;

Група Ж - незалежно від вартості об'єкти охорони здоров'я, освіти, культури, мистецтва та преси, фізичної культури і спорту, телебачення та радіомовлення, видавничої справи, а також об'єкти санаторно-курортних закладів, профілакторії, будинки і табори відпочинку, у тому числі об'єкти соціально-побутового призначення, що перебувають на балансі підприємств, у разі їх не включення до складу майна, що передається в комунальну власність або приватизується, крім об'єктів, які не підлягають приватизації відповідно до статті 2 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)";

Група Д - об'єкти незавершеного будівництва, законсервовані об'єкти.

1.8. Віднесення об'єкта приватизації до тієї або іншої групи здійснюється органом приватизації, з урахуванням вимог чинного законодавства.

1.9. До об'єктів приватизації також відноситься житловий фонд Кіровоградської міської ради, а саме:

квартири багатоквартирних будинків;

одноквартирні будинки;

житлові приміщення у гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції));

кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму.

Розділ 2. Підготовка до приватизації об'єктів, що належать до комунальної власності

2.1. Орган приватизації готує і виносить на розгляд Кіровоградської міської ради переліки об'єктів, що є у власності територіальної громади м. Кіровограда, які підлягають приватизації відповідно до заяв орендарів та з ініціативи власника.

2.2. У разі якщо орган приватизації звертається до орендаря з пропозицією приватизувати орендоване майно, а орендар не погоджується на викуп такого майна, орган приватизації може звернутися до міської ради з пропозицією здійснити продаж зазначеного майна на конкурентних засадах. При цьому договір оренди зберігає свою силу для нового власника.

2.3. Приватизаційна підготовка об'єктів приватизації, що належать до комунальної власності, проводиться органом приватизації.

Приватизаційна підготовка об'єктів приватизації будівель, споруд, нежитлових приміщень передбачає їхню технічну інвентаризацію, уточнення нумерації будівель, незалежну оцінку, рецензування незалежної оцінки, одержання свідоцтв про право власності на нерухоме майно, витягів з реєстру прав власності на нерухоме майно, уточнення меж та одержання кадастрових номерів на земельні ділянки, підготовка та публікація інформації про об'єкти малої приватизації у місцевій пресі, інших друкованих виданнях, визначених органами приватизації.

Строк підготовки об'єкта малої приватизації до продажу не повинен перевищувати двох місяців з дня прийняття, шляхом видання наказу про приватизацію органом приватизації.

2.4. У разі виникнення розбіжностей між адресами, зазначеними в переліках приватизації, та адресами, зазначеними у технічній документації, виготовленій ОКП "Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації" (далі – БТІ) при реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, вірною вважається адреса, зазначена органом БТІ.

2.5. У разі виникнення розбіжностей між площею об'єкта, що включений до переліку приватизації, договором оренди та у технічній документації, виготовленій БТІ, у тому числі пов'язаних з розподілом місць загального користування, остаточною вважаються дані, зазначені в технічній документації БТІ.

2.6. Реєстрація заяв на приватизацію здійснюється за наявності пакета документів та сплати коштів за подання заяви і суми застави (у разі приватизації способом аукціону, конкурсу). Перелік необхідних документів встановлює орган приватизації з додержанням вимог чинного законодавства України.

2.7. Оцінка об'єкта проводиться суб'єктами оціночної діяльності відповідно до Методики оцінки майна. Оцінка здійснюється на підставі Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та Положення про порядок компенсації вартості поліпшень орендованого майна під час його приватизації. Для оцінки майна комунальної власності міста залучаються суб'єкти оціночної діяльності, які діють на підставі сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності, виданих відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та на підставі Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності.

Відбір суб'єктів оціночної діяльності для проведення оцінки вартості майна об'єктів комунальної власності територіальної громади міста, що підлягають приватизації, здійснюється на конкурсних засадах.

2.8. Ринкові ціни на об'єкти приватизації під час їх продажу з аукціону складаються виходячи з співвідношення попиту і пропозиції у ході продажу.

2.9 Висновок суб'єкта оціночної діяльності про ціну продажу та початкову вартість затверджується керівником органу приватизації за погодженням з відповідним заступником міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради.

2.10. Приватизація квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, включених до плану реконструкції поточного року, здійснюється після її проведення власником (володільцем) будинку (гуртожитку). Наймачі, які проживали у квартирах (будинках), житлових приміщеннях у гуртожитках до початку реконструкції, після проведення реконструкції мають пріоритетне право на приватизацію цих квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках.

2.11. Підготовка та оформлення документів про передачу у власність громадян квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках може бути покладено на спеціально створене комунальне підприємство.

Розділ 3. Способи та порядок відчуження (приватизації) об'єктів

3.1. Приватизація об'єктів комунальної власності територіальної громади міста здійснюється способами, що визначаються законодавством України, та затверджуються міською радою.

Приватизація об'єктів комунальної власності здійснюється шляхом викупу, продажу на аукціоні, за конкурсом.

3.2. Викуп об'єктів малої приватизації застосовується згідно із статтею 11 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)».

3.3. Конкурс як спосіб приватизації застосовується для продажу об'єктів малої приватизації, по яких діяльність орендарів має соціально важливе значення і полягає у передачі права власності покупцю, який запропонував найкращі умови подальшої експлуатації об'єкта або найвищу ціну.

3.4. Продаж об'єктів приватизації на аукціоні, за конкурсом здійснюється за наявності не менш як двох покупців.

Якщо на участь в аукціоні, конкурсі подав заяву один покупець, орган приватизації може прийняти рішення та видати наказ про приватизацію об'єкта шляхом викупу цим покупцем.

3.5. Вартість об'єктів малої приватизації проводиться виключно на засадах незалежної оцінки.

3.6. Умови відчуження об'єктів комунальної власності визначено цією Програмою та чинним законодавством України.

Приватизація об'єктів групи «А».

3.7. Продаж об'єктів групи А здійснюється відповідно до Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" та цієї Програми.

3.8. У разі коли орендарем будівлі (споруди, приміщення) за згодою орендодавця здійснено за рахунок власних коштів 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 яким воно було передано в оренду, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна, орендар одержує право викупу цієї будівлі (споруди, приміщення). Оцінка вартості об'єкта приватизації здійснюється із застосуванням незалежної оцінки.

3.9. При застосуванні викупу об'єктів приватизації враховувати обсяг поліпшень, погоджених з органом приватизації, але у обсягах не більше 50% від вартості придбаних об'єктів.

3.10. Якщо переможцем аукціону або конкурсу, що відбувся, стане інша особа, орендар має право на компенсацію вартості виконаних невід'ємних поліпшень у розмірі, що підтверджується аудиторським висновком та висновком суб'єкта оціночної діяльності щодо ідентифікації невід'ємних поліпшень.

3.11. Об'єкт оренди, що перебуває у користуванні орендаря, який неналежно виконує зобов'язання за договором оренди, може бути приватизований на конкурентних засадах на підставі відповідного рішення міської ради.

3.12. У разі, якщо об'єкт групи "А" не продані на аукціоні, конкурсі, орган приватизації може прийняти рішення та видати наказ про Продаж об'єктів на аукціоні за методом зниження ціни.

3.13. Під час проведення аукціону за методом зниження ціни можливе зменшення початкової ціни об'єкта. Ціна продажу об'єкта на аукціоні за методом зниження ціни може знижуватися до рівня фактичного попиту але не більш як ніж на 50 відсотків від початкової ціни об'єкта.

Розмір мінімальної надбавки та розмір знижки на кожний об'єкт встановлює державний орган приватизації. Мінімальна надбавка становить не менш як 10 відсотків початкової ціни об'єкта. Знижка становить не більш як 10 відсотків початкової ціни об'єкта.

Під час проведення аукціону за методом зниження ціни учасник аукціону, який першим підняв картку з номером, вважається переможцем аукціону.

Якщо під час проведення аукціону за методом зниження ціни два і більше учасників аукціону одночасно підняли картки з номерами, торги проводяться в напрямі підвищення ціни.

3.14. При відмові переможця аукціону або конкурсу від підписання протоколу аукціону чи конкурсу або від підписання договору купівлі-продажу гарантійний внесок покупцю не повертається.

Приватизація об'єктів групи «Ж».

3.15. Приватизація об'єктів, віднесених до групи «Ж», здійснюється шляхом продажу їх цілісних майнових комплексів та переважно із збереженням профілю.

3.16. Підприємство, яке більше як 5 років утримує за рахунок власних коштів об'єкт групи «Ж», має першочергове право на викуп об'єкта за незалежною оцінкою.

3.17. Об'єкти соціально-культурного призначення, які не функціонують більше трьох років або знаходяться в аварійному стані, можуть бути перепрофільовані за погодженням з виконавчим комітетом.

3.18. Ініціатива щодо включення об'єктів групи «Ж» до Переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, може виходити від органу приватизації, підприємства, на балансі якого утримується цей об'єкт, або потенційних покупців. Одночасно з поданням щодо включення до Переліку об'єкта соціальної сфери балансоутримувач подає органу приватизації пропозиції щодо терміну збереження профілю діяльності або можливості перепрофілювання відповідного об'єкта.

3.19. Приватизація майна об'єктів, віднесених до групи «Ж», здійснюється способами продажу з аукціону, за конкурсом, викупу. Першочерговій приватизації підлягають об'єкти, які використовуються не за призначенням, знаходяться в оренді або не функціонують.

3.20. У разі якщо орендарем комунального майна об'єкта групи «Ж» за згодою орендодавця здійснені за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення, його приватизація проводиться відповідно до пунктів 4.7 - 4.8 цієї Програми.

3.21. У разі коли об'єкт групи «Ж» двічі виставлявся на продаж, але заявок на участь в аукціоні, конкурсі не надходило, орган приватизації може прийняти рішення та видати наказ про повторний продаж, із зниженням початкової вартості об'єкта не більш як на 10 відсотків.

3.22. У разі якщо об'єкт групи «Ж» двічі виставлявся на продаж з аукціону, на конкурсі, але надійшла тільки одна заявка на участь в ньому, орган приватизації може прийняти рішення та видати наказ про приватизацію об'єкта шляхом викупу цим покупцем.

Приватизація об'єктів групи «Д».

3.23. Об'єкти незавершеного будівництва приватизуються шляхом: продажу на аукціоні, за конкурсом; викупу за наявності одного покупця безпосередньо цьому покупцеві; продажу під розбирання.

3.24. Обов'язковими умовами приватизації об'єктів незавершеного будівництва є:

встановлення строку завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва (у разі продажу під розбирання – строку розбирання);

у разі продажу під розбирання – додержання умов здачі земельної ділянки органам місцевого самоврядування, якщо покупець відмовляється від

права придбання земельної ділянки;

у разі неможливості завершення будівництва в установлені строки, за наявності відповідних обґрунтувань, терміни завершення будівництва можуть бути змінені за рішенням органу приватизації, про що укладається додатковий договір;

відчуження покупцем об'єкта незавершеного будівництва до моменту завершення будівництва і введення в експлуатацію (у разі продажу під розбирання – до моменту розбирання) здійснюється згідно з чинним законодавством за погодженням з органом приватизації, при цьому умови договору купівлі-продажу зберігають силу для нового власника.

3.25. Продаж об'єктів незавершеного будівництва здійснюється на відкритих аукціонах разом із земельними ділянками, на яких розташовані такі об'єкти. Земельні ділянки, що не підлягають продажу відповідно до Земельного кодексу України, надаються в довгострокову оренду з переважним правом орендаря на придбання їх у власність у разі зняття заборони на приватизацію зазначених земельних ділянок.

3.26. У разі відсутності заяв на приватизацію об'єкта незавершеного будівництва протягом 20 календарних днів з дня опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації, орган приватизації приймає рішення про повторний продаж. При цьому може бути змінено умови продажу, включаючи зменшення початкової ціни не більше як на 10 відсотків.

3.27. У разі відсутності заяв на приватизацію об'єкта незавершеного будівництва, який повторно пропонується для продажу на аукціоні, за конкурсом або продажу іншими способами, орган приватизації може прийняти рішення про продаж об'єкта незавершеного будівництва під розбирання.

3.28. У разі відсутності заяв на приватизацію об'єкта незавершеного будівництва під розбирання, орган приватизації приймає рішення про виключення такого об'єкта з переліку об'єктів, що підлягають приватизації, і повертає його відповідному органу, який здійснював управління зазначеним об'єктом, для прийняття рішення про подальше його використання.

Приватизація житлового фонду

3.29. Приватизація житлового фонду здійснюється шляхом:

безоплатної передачі громадянам квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;

продажу надлишків загальної площі квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках громадянам України, що мешкають в них або перебувають в черзі потребуючих поліпшення житлових умов.

3.30. Передача квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у власність громадян з доплатою, безоплатно чи з компенсацією оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру (будинок).

3.31. Оплата вартості приватизованого житла може провадитись громадянами в розстрочку на 10 років за умови внесення первинного внеску в розмірі не менше 10 відсотків суми, що підлягає виплаті. При цьому громадянин дає органу приватизації письмове зобов'язання про погашення суми вартості, що залишається несплаченою.

3.32. Орган приватизації при приватизації житлового фонду здійснює діяльність по оформленню та реєстрації документів про право власності на квартиру (будинок), житлове приміщення у гуртожитку.

Розділ 4. Заходи щодо виконання Програми

4.1. Організаційне забезпечення виконання Програми

Орган приватизації організовує роботу щодо виконання Програми приватизації та відчуження шляхом формування переліків об'єктів, що підлягають приватизації (відчуженню), внесення змін в ці переліки та здійснює інші заходи у відповідності з діючим законодавством.

При змінах нормативно-правових актів, що стосуються питань приватизації, можуть змінюватись і доповнюватись положення даної Програми. Зміни затверджуються рішенням сесії міської ради.

Питання, не врегульовані даною Програмою, вирішуються відповідно до чинного законодавства України з питань приватизації.

Термін дії цієї Програми – з моменту затвердження рішенням міської ради до моменту прийняття та затвердження рішенням міської ради чергової Програми приватизації майна комунальної власності м. Кіровограда.

4.2. Інформаційне забезпечення процесу приватизації.

Орган приватизації публікує інформацію про приватизацію в терміни та в порядку, визначені законодавством.

4.3. Контроль за виконанням цієї Програми.

Контроль за виконанням цієї Програми здійснює міська рада, виконавчий комітет, постійна комісія міської ради з питань управління комунальною власністю та приватизації.

Розділ 5. Фінансове забезпечення виконання Програми

5.1. Кошти, одержані від продажу комунального майна нежитлового фонду, інші надходження, безпосередньо пов'язані з процесом приватизації (від покупців за подання заяви на приватизацію; реєстраційний збір за реєстрацію покупців для участі в аукціоні, конкурсі; суми штрафних санкцій за несвоєчасні розрахунки за придбані об'єкти приватизації тощо), зараховуються відповідно до спеціального фонду бюджету органу приватизації.

5.2. Кошти, одержані від приватизації комунального майна, та інші надходження розподіляються відповідно до програми управління комунальним майном.

5.3. Сума надходження коштів від приватизації комунального майна та інших надходжень, безпосередньо пов'язаних з процесом приватизації, передбачається щорічно при формуванні міського бюджету.

5.4. Кошти, одержані від приватизації житлового фонду, зараховуються до спеціально створених позабюджетних приватизаційних житлових фондів Кіровоградської міської ради або до спеціальних фондів підприємств, організацій і установ, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд, і використовуються на житлове будівництво та на ремонт житла з метою забезпечення житлом громадян, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов.

Розділ 6. Реалізація та контроль за виконанням договірних умов

6.1. До договору купівлі-продажу об'єкта приватизації включаються санкції за порушення його умов відповідно до законодавства про приватизацію.

6.2. У разі розірвання договору купівлі-продажу комунального майна за рішенням суду у зв'язку з невиконанням покупцем договірних зобов'язань об'єкт приватизації підлягає поверненню в комунальну власність.

6.3. До договорів купівлі-продажу, укладених у процесі приватизації, за згодою сторін можуть вноситися зміни.

Зміни, що вносяться до договорів купівлі-продажу, укладених в процесі приватизації, не можуть передбачати зменшення відповідальності покупця за невиконання ним зобов'язань.

6.4. Покупець об'єкта приватизації зобов'язаний надавати органу приватизації інформацію, склад та термін надання якої встановлюються договором купівлі-продажу.

Начальник управління власності та
приватизації комунального майна

О.Щербина

