

К О Н Ц Е П Ц І Я **ПРИВАТИЗАЦІЇ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА В** **МІСТІ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКУ**

I. Загальні положення

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

Відповідно до вимог цієї Концепції розробляється програма приватизації комунального майна у місті Івано-Франківську на 2006 – 2007 роки та майбутні періоди (надалі – Програма приватизації).

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

Програма приватизації повинна включати в себе:

- обґрунтування щодо доцільності та завдань приватизації об'єктів комунальної власності міста;
- визначення умов продажу об'єктів приватизації;

2



0 C

- визначення процедури погодження та затвердження вартості об'єктів приватизації;

- перелік об'єктів комунальної власності міста, які підлягають приватизації з визначеними способами приватизації;

- перелік об'єктів комунальної власності міста, що не підлягають приватизації.

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

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

Контроль за виконанням Програми приватизації здійснює тимчасова депутатська контрольна комісія з питань оренди та приватизації комунальної власності, проведення тендерів та розподілу житлового фонду.

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

Повноваження щодо затвердження Програми приватизації належить виключно міській раді.

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

Органом приватизації всіх об'єктів комунальної власності міста є Фонд комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, який здійснює приватизацію цих об'єктів з врахуванням

✓
вимог Закону України "Про приватизацію державних підприємств", Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", Закону України "Про державну програму приватизації", Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", рішень Івано-Франківської міської ради, Програми приватизації та інших нормативних актів з приватизації та оцінки майна.

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

Приватизація об'єктів комунальної власності міста здійснюється з метою:

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

Приватизація об'єктів комунальної власності здійснюється згідно з вимогами діючого законодавства по приватизації з додержанням наступних принципів:

✓

- забезпечення єдиного підходу як до покупців, так і до конкретного об'єкта приватизації при розгляді всіх питань, пов'язаних з приватизацією даних об'єктів;

- першочергового включення в Програму приватизації об'єктів, які потребують значних капіталовкладень.

IV. Об'єкти приватизації

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

- цілісні майнові комплекси, у тому числі цілісні майнові комплекси, що перебувають в оренді;

- нежитлові приміщення, у тому числі нежитлові приміщення, що перебувають в оренді;

- окреме індивідуально визначене майно, у тому числі окреме індивідуально визначене майно, що перебуває в оренді;

- об'єкти незавершеного будівництва;

- пакети акцій, що належать територіальній громаді міста у статутних фондах господарських товариств.

V. Способи приватизації та критерії визначення способу приватизації

Приватизація об'єктів комунальної власності міста здійснюється шляхом:

- викупу;

- продажу на аукціоні;

- продажу за конкурсом.

Приватизації шляхом продажу на аукціоні підлягають:

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

✓

U -

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

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

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

- індивідуально визначене майно на підставі пропозицій балансоутримувача;

- цілісні майнові комплекси.

Приватизації шляхом викупу підлягають:

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

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

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

- нежитлові приміщення, орендарями яких за згодою орендодавця та на підставі проектно-кошторисної документації,

7

погодженої орендодавцем, здійснено за рахунок власних коштів поліпшення приміщень, які неможливо відокремити від орендованих приміщень без завдання їм шкоди, вартістю не менше 25 відсотків від вартості орендованих приміщень, визначеної експертним шляхом;

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

- нежитлові приміщення не продані на аукціоні при наявності однієї заяви. В даному випадку право на викуп надається заявникові, який подав заяву на участь в аукціоні з продажу об'єкта.

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

- виконання орендарем всіх умов договору оренди;

- відсутності заборгованості з орендної плати за орендовані приміщення;

- створення у межах орендованих приміщень нових робочих місць;

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

- виплати найманим працівникам, що працюють на об'єкті оренди, заробітної плати, яка відповідає вимогам чинного законодавства;

- відсутності у орендаря заборгованості з платежів до міського бюджету;

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

7



Приватизації шляхом викупу не підлягають об'єкти оренди, орендарі яких не зареєстровані у місті Івано-Франківську як платники податку до місцевого бюджету, а також об'єкти оренди, які орендуються політичними партіями, громадськими, благодійними та іншими неприбутковими організаціями, які використовують орендовані приміщення для виконання своїх статутних завдань.

VI. Заборона щодо приватизації комунального майна

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

Заборона на приватизацію поширюється також на наступні об'єкти:

- нежитлові будівлі, споруди та приміщення, що перебувають на балансі управління освіти міськвиконкому, управління культури міськвиконкому, центральної міської клінічної лікарні та підвідомчих їм установ;

- нежитлові будівлі, споруди, приміщення, що перебувають на балансі та в оперативному управлінні відділів і управлінь міськвиконкому, та використовуються для роботи з дітьми і молоддю;

- нежитлові будівлі, споруди та приміщення, приватизація яких заборонена діючим законодавством України;

- цілісні майнові комплекси, що забезпечують життєдіяльність м.Івано-Франківська.

П

—

VII. Визначення вартості об'єктів приватизації

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

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

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

- наявності письмової згоди орендодавця на здійснення орендарем поліпшень орендованого майна за його власні кошти;

- надання орендарем до Фонду комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська відповідної проектно-кошторисної документації на проведення поліпшень орендованого майна, актів прийому-передачі виконаних ремонтних та будівельних робіт, копії платіжних документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення орендованого майна та придбані матеріали тощо, використані для здійснення покращень орендованого майна;

- надання орендарем аудиторського висновку про фінансування вищевказаних робіт, придбання матеріалів тощо (у разі підтвердження фінансування здійснених поліпшень).

Висновки оцінювачів про вартість об'єктів приватизації окремими рішеннями міської ради за поданням Фонду комунальної

власності територіальної громади міста Івано-Франківська і з врахуванням пропозицій та зауважень тимчасової депутатської контрольної комісії з питань оренди та приватизації об'єктів комунальної власності, проведення тендерів та розподілу житлового фонду виносяться для затвердження на сесію міської ради.

Після затвердження сесією міської ради висновків оцінювачів про вартість об'єктів приватизації між органом приватизації та покупцем укладається договір купівлі-продажу. Такий договір купівлі-продажу повинен бути укладеним у місячний термін з дня затвердження висновків про вартість об'єкта приватизації сесією міської ради.

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

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



VIII. Умови продажу об'єктів

Основними умовами продажу об'єктів, що підлягають приватизації, є наступне:

1) покупці нежитлових приміщень (крім приміщень візкових, горищ, підвальних приміщень, які використовуються мешканцями для господарських потреб), розташованих в будинках, що віднесені до пам'яток архітектури місцевого значення, зобов'язані забезпечити охорону пам'ятки культурної спадщини (її частини) у порядку, встановленому Законом України «Про охорону культурної спадщини»;

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

3) невиконання покупцем умов договору купівлі-продажу є підставою для розірвання цього договору у порядку, встановленому діючим законодавством;

4) інші умови, затверджені сесією міської ради окремо для конкретного об'єкту приватизації.

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

Відмова покупця підписувати договір купівлі-продажу об'єкта приватизації з вищевказаними умовами може бути підставою для

41

неукладення такого договору купівлі-продажу та вилучення такого об'єкта приватизації із затверженої Програми приватизації.

IX. Порядок отримання та використання коштів від приватизації

Отримувачем коштів від приватизації об'єктів комунальної власності є Фонд комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська.

Кошти, одержані від приватизації об'єктів комунальної власності, в повному об'ємі перераховуються до міського бюджету та державного бюджету у вигляді податку на додану вартість.

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

Секретар міської ради



Василь Бойчук