



У К Р А І Н А
ВЕЛИКОДОБРОНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
УЖГОРОДСЬКОГО РАЙОНУ ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
VII позачергова сесія VIII скликання

РІШЕННЯ

від 21 травня 2021 року № 154
с. В.Добронь

**Про затвердження Положення про основні
засади управління об'єктами комунальної
власності Великодобронської
сільської ради**

Відповідно до ст.ст. 26, 60, пункту 10 Прикінцевих та перехідних положень Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" з метою підвищення ефективності використання та управління майном комунальної власності, врахувавши пропозицію постійно діючої комісії з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток історичного середовища та благоустрою, з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження та транспорту **сільська рада в и р і ш и л а:**

1. Затвердити Положення про основні засади управління об'єктами комунальної власності Великодобронської сільської ради (далі - Положення), що додається.
2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника сільського голови Годор Б.Б., постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток історичного середовища та благоустрою, з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження та транспорту.

Сільський голова



Ф.Ф. Надь

Положення

про основні засади управління об'єктами комунальної власності Великодобронської сільської ради

Розділ I. Визначення основних термінів

1. Основні терміни, використані в цьому Положенні, мають таке значення:

право комунальної власності - право територіальної громади самостійно або через створені нею органи володіти, користуватися, розпоряджатися своїм майном на власний розсуд і в своїх інтересах;

комунальна власність - рухоме і нерухоме майно, земля, природні ресурси, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, майнові права, результати виконаних робіт, надані послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші речі, цінні папери, матеріальні і нематеріальні блага, які на праві власності належать до комунальної власності сіл Великодобронської сільської ради;

комунальне майно – річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки, які належать до комунальної власності Великодобронської сільської ради використовуються для забезпечення економічного і соціального розвитку території сільської ради;

управління об'єктами права комунальної власності – діяльність із виконання повноважень територіальних громад, органів місцевого самоврядування та уповноважених ними органів, спрямована на ефективну реалізацію права комунальної власності територіальних громад, яка здійснюється в межах та у порядку, визначених законодавством України і актами органів місцевого самоврядування;

комунальне підприємство – це комерційне підприємство, утворене суб'єктом права комунальної власності у розпорядчому порядку на базі відокремленої частини комунальної власності, і входить до сфери його управління;

комунальна установа або заклад – некомерційна організація, що фінансується з місцевого бюджету і якій надана комунальна власність на основі права оперативного управління;

правовий режим власності комунального підприємства – право підприємства користуватися та розпоряджатися комунальною власністю на основі господарського відання з урахуванням цілей, визначених власником та встановлених ним обмежень;

правовий режим власності комунальної установи або закладу – право користування та розпорядження комунальним майном на основі оперативного управління для здійснення некомерційної господарської діяльності;

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

відчуження 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, за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна;

аукціон – спосіб продажу майна, за яким його власником стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну;

організатор аукціону – юридична особа, яка визначається на конкурентних засадах в порядку, визначеному управлінням з питань майна комунальної власності;

початкова вартість продажу – визначена шляхом проведення незалежної оцінки вартість, з якої розпочинається продаж майна;

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

2. Підстави виникнення права комунальної власності

Підставами виникнення права комунальної власності є:

передача об'єктів права державної та інших форм публічної власності у комунальну власність;

розмежування об'єктів державної та комунальної власності;

створення або набуття на підставі правочину майна, інших об'єктів права комунальної власності територіальними громадами, органами місцевого самоврядування на підставах, визначених законодавством України;

набуття права власності відповідно до статей 335, 338, ч.2 1222, 1277 Цивільного кодексу України;

та інші підстави визначені законодавством України.

3. Підстави припинення права комунальної власності

Підставами припинення права комунальної власності є:

відчуження об'єктів комунальної власності;

безоплатна передача об'єктів комунальної власності;

приватизація об'єктів комунальної власності;

за інших підстав передбачених законодавством України.

4. Підстави безоплатної передачі об'єктів права комунальної власності до державної власності

1) Об'єкти комунальної власності можуть бути безоплатно передані до державної власності для забезпечення діяльності органів державної влади.

2) Відповідні органи державної влади порушують перед територіальними громадами клопотання про безоплатну передачу цих об'єктів до державної власності.

5. Підстави безоплатної передачі (прийняття) об'єктів права комунальної власності

Питання безоплатної передачі (прийняття) з спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області вирішується виключно сесією обласної ради за наявності висновку відповідної профільної комісії та правління з питань майна комунальної власності облдержадміністрації за умови, що така передача (прийняття) не послабить економічних основ місцевого самоврядування.

Питання передачі (прийняття) виноситься на розгляд відповідної профільної комісії управлінням з питань майна комунальної власності облдержадміністрації, уповноваженим власником за поданням відповідного галузевого управління.

Об'єкти передаються (приймаються) управлінням з питань майна комунальної власності облдержадміністрації на підставі рішення сесії обласної ради по акту приймання-передачі.

Розділ II. Правовий режим майна комунальних підприємств, закладів, установ

1. Комунальне підприємство управляє переданим йому комунальним майном на основі права господарського відання. Підприємство користується та розпоряджається належним йому майном з урахуванням цілей, визначених його статутом, обласною радою і встановлених нею обмежень.

2. Підприємство, яке здійснює управління комунальною власністю на основі права господарського відання, не може продавати чи в інший спосіб відчужувати передане йому нерухоме майно, передавати як заставу, вносити в якості внеску до статутного фонду господарських товариств та здійснювати інші операції щодо розпорядження цим майном без згоди сесії обласної ради.
3. Комунальне підприємство, яке управляє комунальною власністю на підставі господарського відання, може розпоряджатися переданим йому та набутим ним на законних підставах іншим майном (крім нерухомого) тільки за наявності згоди управління з питань майна комунальної власності облдержадміністрації та висновку постійної профільної комісії.
4. Комунальна установа, або заклад – це некомерційна (неприбуткова) організація, що фінансується з місцевого бюджету, якій передана комунальна власність на підставі права оперативного управління.
5. Суб'єкти, які володіють комунальною власністю на підставі оперативного управління, не можуть розпоряджатись нерухомим майном без згоди сесії сільської ради, а іншим – без наявності згоди управління з питань майна комунальної власності виконкому сільської ради та висновку постійної профільної комісії.
6. Здійснення капітального ремонту чи реконструкції комунального майна, переданого балансоутримувачу в оперативне управління чи в господарське відання, здійснюється за наявності згоди виконкому сільської ради.
7. Комунальні установи та заклади самостійно розпоряджаються коштами, що виділені на їх фінансування, та доходами, отриманими ними від власної діяльності в порядку, встановленому установчими актами та законодавством України.
8. Передача об'єктів комунальної власності в оперативне управління або господарське відання оформляється шляхом підписання правочину та акту приймання-передачі між балансоутримувачем та виконкомом сільської ради відповідно до законодавства України. Підготовка цих документів та контроль за виконанням умов правочину здійснюється виконкомом сільської ради.
9. Використання балансоутримувачами майна з метою, інакшою ніж для якої воно було їм передано, допускається лише за наявності згоди виконкому сільської ради та висновку профільної комісії сільської ради.
10. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе балансоутримувач, якщо не застрахує передане йому майно на користь власника – сільської ради. Балансоутримувачі зобов'язані забезпечити заходи протипожежної безпеки переданого їм майна (об'єкта) відповідно до вимог чинного законодавства України.
11. Виконком сільської ради зобов'язаний контролювати здійснення балансоутримувачами заходів, передбачених п.10 цього Положення. У випадку ухилення балансоутримувача від здійснення заходів, передбачених пунктом 10 цього Положення, виконком сільської ради за наявності відповідного висновку профільної комісії на конкурсних засадах (за участю представника сільської ради) визначає виконавця заходів.
12. У разі прийняття рішення про вилучення у балансоутримувача переданого йому об'єкта, він зобов'язаний протягом місяця повернути переданий йому об'єкт за актом в стані, не гіршому ніж отримав це майно (з врахуванням нормального зносу), яке виконком сільської ради приймає по акту.

Розділ III. Відчуження об'єктів права комунальної власності

1. Об'єкти комунальної власності відчужуються за згодою сесії та на підставі рішення сільської ради.
2. Майно комунальної власності сільської ради, яке було внесене як застава, відчужується через її (сільської ради) несплачені зобов'язання за рішенням суду.
3. Відчуження майна здійснюється шляхом його продажу.

4. Відчуження майна може здійснюватися лише за умови врахування особливостей правового режиму окремого майна, наявності встановлених законодавчими актами та рішенням сесії щодо обтяжень чи обмежень стосовно розпорядження майном.

5. Дія цього Положення не поширюється на відчуження:

1) індивідуально визначеного майна, яке рішенням сесії включено до переліків об'єктів, які підлягають приватизації відповідно до законодавства з питань приватизації;

2) майна, на яке відповідно до законодавства встановлена заборона на відчуження.

6. Прийняття рішення про відчуження майна приймається виключно сесією сільської ради.

7. У разі прийняття рішення про відчуження майна сесією сільської ради, виконком сільської ради вилучає, а балансоутримувач передає майно, яким він користувався на праві господарського відання або оперативного управління.

Оцінка майна, що пропонується до відчуження

8. Незалежна оцінка майна, що пропонується до відчуження, проводиться відповідно до законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність та рішень сільської ради з цих питань.

9. Початкова вартість продажу майна встановлюється на підставі прорецензованого висновку про вартість такого майна.

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

Загальні вимоги щодо процедури відчуження майна

11. Відчуження майна шляхом його продажу здійснюється на конкурентних засадах - через біржі, на аукціоні.

Під час здійснення продажу через біржі, виконком сільської ради забезпечує укладення договору з юридичною особою, яка визначається ним на конкурсних засадах.

12. Відчуження майна через біржі здійснюється відповідно до Закону України «Про товарну біржу».

У разі, коли майно не продано на товарній біржі протягом 30 календарних днів з моменту його виставлення на біржові торги, початкова вартість на таке майно може бути зменшена не більш як на 30 відсотків за наявності висновку відповідної профільної комісії сільської ради.

Підготовка до проведення аукціону

13. Підготовка до проведення продажу майна на аукціоні: прийняття сесією сільської ради рішення (надання згоди) про відчуження майна;

підготовка інформації про майно та умови його продажу;

проведення заходів щодо визначення потенційних покупців;

укладення договору з організатором аукціону.

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

найменування об'єкта, його місцезнаходження;

відомості про майно (технічні характеристики, рік випуску тощо);

початкову вартість продажу майна;

фіксовані умови продажу майна (зокрема відшкодування витрат, пов'язаних з продажем майна);

кінцевий строк прийняття заяви про участь в аукціоні;

час та місце ознайомлення з майном;

час та місце проведення аукціону;

адресу, номер телефона, час роботи служби з організації аукціону.

15. 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.

16. Строк призначення аукціону не повинен перевищувати 6 місяців від дня надання згоди на продаж майна.

Умови участі покупців в аукціоні

17. Аукціон проводиться за наявності не менш як двох учасників.

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

19. Відомості про учасників аукціону заносяться до книги реєстрації окремо щодо кожного об'єкта та не підлягають розголошенню до визначення переможця.

20. Кінцевий строк прийняття заяв про участь в аукціоні - три дні до початку його проведення.

Проведення аукціону

21. Продаж майна на аукціоні здійснюється організатором аукціону на підставі договору. 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.

22. Для участі в аукціоні учасники одержують відповідні картки із зазначенням номера учасника, найменування об'єкта (об'єктів), продаж якого здійснюється.

23. Аукціон проводиться безпосередньо ведучим (далі - ліцитатор). До початку торгів ліцитатор повідомляє про майно, що підлягає реалізації, та умови його продажу. Початком торгів вважається момент оголошення початкової вартості продажу об'єкта.

Кожна наступна вартість, запропонована учасниками на аукціоні, повинна перевищувати попередню не менш як на 10 відсотків.

24. 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).

У триденний строк після проведення аукціону протокол надсилається

виконкому сільської ради для затвердження. У випадку необхідності надання обґрунтованої відмови у такому затвердженні, у разі порушення порядку проведення аукціону, виконком сільської ради надає таку відмову за наявності висновку профільної комісії сільської ради. Копії затвердженого протоколу видаються переможцю аукціону та організатору аукціону.

25. 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;

коли після оголошення початкової вартості продажу учасники не висловлюють бажання придбати об'єкт за оголошеною початковою вартістю.

Розрахунки за придбане майно

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

27. Затверджений протокол є підставою для укладення протягом 10 днів договору купівлі-продажу між переможцем аукціону та виконкомом сільської ради.

У договорі зазначаються:

- 1) відомості про продавця та покупця;
- 2) найменування об'єкта і його технічна характеристика;
- 3) ціна продажу об'єкта на аукціоні;
- 4) взаємні зобов'язання продавця 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) інші умови, які можуть бути прописані в договорі купівлі продажу відповідно до вимог чинного законодавства.

До договору купівлі-продажу додається затверджений протокол аукціону.

28. 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 від дати підписання договору купівлі-продажу. Строк оплати може бути продовжено виконкомом сільської ради ще на 30 календарних днів за умови сплати не менш як 50 відсотків ціни продажу об'єкта.

Виконком сільської ради здійснює у встановленому порядку передачу майна покупцю тільки після сплати ним коштів у повному обсязі за придбане майно шляхом укладення акта приймання-передачі.

29. У разі, коли майно не продано, виконком сільської ради може прийняти рішення про повторний його продаж.

У разі повторного проведення аукціону можлива зміна умов продажу, включаючи початкову вартість. У такому випадку початкову вартість продажу може бути зменшено не більш як на 30 відсотків за погодженням із профільною комісією сільської ради.

Повторний аукціон проводиться за наявності не менш як одного учасника. За наявності лише одного учасника об'єкт може бути продано за початковою вартістю.

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 або не укладено договору купівлі-продажу відповідно до затвердженого протоколу в порядку та строки, що обумовлені цим Положенням.

30. Кошти, отримані від відчуження майна комунальної власності (після сплати передбачених законодавством податків і зборів), спрямовуються до бюджету розвитку спеціального фонду сільської ради.

31. Рішення сесії сільської ради щодо відчуження майна (надання згоди на відчуження) діє безстроково до моменту його повного виконання або до скасування сесією сільської ради (у випадку, якщо вимоги рішення ще не почали виконуватись і правові наслідки не настали) або його скасування в судовому порядку відповідно до вимог чинного законодавства України.

32. Викуп застосовується щодо об'єктів комунальної власності:

- не проданих на аукціоні за конкурсом;
- включених до переліку об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу відповідно до рішень обласної ради.

У разі прийняття рішення про приватизацію орендованого комунального майна (будівлі, споруди, приміщення) орендар одержує право на викуп цього майна, якщо орендарем, за згодою орендодавця та (або) виконкому сільської ради, здійснено за рахунок власних коштів поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, вартістю не менш як 25 відсотків залишкової (відновної за вирахуванням зносу) вартості майна

(будівлі, споруди, приміщення).

33. Перелік об'єктів, що приватизуються шляхом викупу, підлягає опублікуванню виконкомом сільської ради в місцевій пресі у 15-денний термін від дня його затвердження сесією сільської ради і повинен містити:

- назву об'єкта приватизації;
- місцезнаходження об'єкта приватизації.

34. Ціна продажу об'єкта, що підлягає приватизації шляхом викупу, визначається експертним шляхом, відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

35. У разі викупу об'єкта приватизації його вартість визначається на підставі експертної оцінки. Результати експертної оцінки затверджуються виконкомом сільської ради. Затвердження оцінки майна здійснюється на підставі результатів рецензування звіту про оцінку майна.

36. При відчуженні комунального майна, переданого в оренду, підлягає компенсації вартість необхідних витрат на невід'ємні поліпшення, які з дозволу орендодавця здійснювалися орендарем за рахунок його власних коштів і призвели до збільшення ринкової вартості об'єкта.

37. Оцінка орендованого комунального майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, проводиться з урахуванням нормативно-правових актів з оцінки майна під час приватизації.

38. Для отримання дозволу на відчуження комунального майна орендар подає в виконком сільської ради:

- пропозиції щодо умов продажу основних засобів;
- документи, розрахунки за виконані роботи, що підтверджують проведені орендарем поліпшення орендованого комунального майна, яке пропонується до відчуження, у тому числі за придбані матеріали, конструкції тощо, які неможливо відокремити від нього без заподіяння йому шкоди;
- аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого комунального майна, яке пропонується до відчуження, за рахунок коштів орендаря;
- інші документи для ідентифікації та оцінки невід'ємних поліпшень.

39. Продаж орендованого комунального майна здійснюється відповідно до норм цього Положення.

40. Ринкова вартість невід'ємних поліпшень, що були здійснені за рахунок власних коштів орендаря і підлягають компенсації, розраховується відповідно до нормативно-правових актів з оцінки майна.

Секретар сільської ради



Б.А.Яворська