



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

ПРИВАТИЗАЦІЯ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА В ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ
У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТА
КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ



2023



ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА.....	3
ЯК РОЗПОЧАТИ ПРОЦЕС ПРИВАТИЗАЦІЇ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА?	6
ЯК ПРОВОДИТЬСЯ ПРИВАТИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, ПЕРЕДАНИХ В ОРЕНДУ?	9
ОБ'ЄКТИ ПРИВАТИЗАЦІЇ	13
СУБ'ЄКТИ ПРИВАТИЗАЦІЇ	15
ФОРМУВАННЯ СТАРТОВОЇ ЦІНИ ОБ'ЄКТА ПРИВАТИЗАЦІЇ.....	17
ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ ПРИВАТИЗАЦІЇ	19
АУКЦІОНИ	21
ОСОБЛИВОСТІ АУКЦІОНІВ В ПЕРІОД ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ.....	24
ВИСНОВКИ	28
КОРИСНІ ПОСИЛАННЯ	30

Ця публікація була підготовлена за підтримки Європейського Союзу і його держав-членів Німеччини, Польщі, Данії та Словенії. Зміст цієї публікації є виключною відповідальністю її авторів та не обов'язково відображає позицію Програми «U-LEAD з Європою», Європейського Союзу і його держав-членів Німеччини, Польщі, Данії та Словенії



ПЕРЕДМОВА

Останні декілька років є найважчими в історії незалежної України. Через повномасштабне вторгнення російських військ українська економіка перейшла на воєнний лад. Розпорядження в громадах комунальною власністю також почало працювати за новими воєнними реаліями. Для релокації підприємств із зони бойових дій органи місцевого самоврядування пропонують вільні площі об'єктів, які перебували в їх управлінні.

2022-2023 роки порівняно з попередніми періодами показали низький рівень доходів від розпорядження комунальною власністю до місцевого бюджету, рівень обізнаності та активність розпорядження комунальним майном суттєво зменшився.

Ще на початку 2022 року надходження місцевих бюджетів від комунального майна поповнювалися за рахунок сплати заборгованості з попереднього року, а вже під кінець 2022 року геть зменшились.

Органи державної влади спробували активізувати роботу у розпорядженні майном, відновити активну роботу електронних сервісів та активізувати економічні процеси. В складних умовах було обмежено ряд процесів та внесено змін до діючого законодавства.

28 липня 2022 року Парламентом було прийнято Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та інших законодавчих актів України щодо сприяння процесам релокації підприємств в умовах воєнного стану та економічного відновлення держави» № 2468-ІХ.

Закон був спрямований на врегулювання питань щодо особливостей приватизації комунального майна в умовах воєнного стану та передбачив здійснення сплати за об'єкт приватизації на підставі сформованого протоколу про результати електронного аукціону, укладання договору купівлі-продажу після сплати покупцем ціни продажу, що дало змогу уникнути ризиків щодо несплати коштів за об'єкти приватизації та ненадходження коштів до місцевих бюджетів.

Також, Закон № 2468-ІХ дозволив пришвидшити запуск у безпечних регіонах України нових виробничих майданчиків та збільшити надходження до бюджетів коштів від приватизації комунального майна.



Зміни, що були впроваджені Законом № 2468-IX, усунули перешкоди та законодавчі заборони щодо продажу об'єктів малої приватизації про що ми поговоримо далі більш детальноше.

Вже у вересні 2022 року стартували перші приватизаційні аукціони після повномасштабного вторгнення російських військ.

Але разом з тим, залишається ряд змін, які потребують вирішення на законодавчому рівні. Проблемними залишаються питання, які впливають на підготовку до приватизації об'єктів, а саме:

- продаж підприємств, які не ведуть господарську діяльність, перебувають в процедурі банкрутства, ліквідації, тобто після того, як ці підприємства стали збитковими та непривабливим для потенційних покупців. У зв'язку з цим їх підготовка до продажу потребує значних фінансових витрат з місцевого бюджету, оскільки у підприємств відсутні кошти для виготовлення правовстановлюючих документів, проведення аудиту тощо;
- продаж об'єктів, які перебувають у напівзруйнованому, розібраному стані;
- відсутність правовстановлюючих документів на переважну кількість об'єктів, включених до переліків об'єктів малої приватизації, які підлягають приватизації, що унеможлиблює здійснення підготовки об'єктів до продажу та виставлення їх на електронні аукціони;
- відсутність коштів у органів приватизації на підготовку до приватизації об'єктів малої приватизації, особливо у малих громадах;
- законодавча заборона на продаж будівель закладів освіти і охорони здоров'я, які не використовуються за цільовим призначенням багато років, а тільки псуються та руйнуються;
- заборони на продаж об'єктів приватизації громадами, які знаходяться в зоні бойових дій або деокупованих територіях, тощо.

Нагадаємо, що за Законом України №2269-VIII «Про приватизацію державного та комунального майна» приватизація комунального майна — це платне відчуження майна, що перебуває у державній або комунальній власності, на користь фізичних та юридичних осіб, які відповідно до цього Закону можуть бути покупцями.

Метою приватизації є прискорення економічного зростання, залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, зменшення частки державної



або комунальної власності у структурі економіки України шляхом продажу об'єктів приватизації ефективному приватному власнику.

Отже, з метою проведення деяких роз'яснень, Асоціацією міст України було підготовлено даний посібник, де у розрізі окремих процесів приватизації комунальних об'єктів надаються методичні рекомендації для більшої обізнаності та підсилення посадових осіб органів місцевого самоврядування, які працюють у сфері розпорядження комунальним майном.

**Олександр Слобожан,
Виконавчий директор Асоціації міст України,
кандидат наук з державного управління**



ЯК РОЗПОЧАТИ ПРОЦЕС ПРИВАТИЗАЦІЇ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА?

П'ять років працює приватизація «за новими правилами» через електронні сервіси. А вже 7 березня 2018 року набув чинності Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» №2269-VIII від 18.01.2018р. (далі – Закон №2269), яким запровадили роботу електронних торгових систем та електронні аукціони державного і комунального майна.

Відповідно до законодавства приватизація комунального майна здійснюється органами місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради) або їх органами приватизації територіальних громад.

Визначений Закон також визначив послідовний порядок приватизації комунального майна.

ПОСЛІДОВНИЙ ПОРЯДОК ОМС ДЛЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

- 1** Формування та затвердження переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації.

Перелік об'єктів, що підлягають приватизації ухвалюється місцевою радою. У разі необхідності включення нових об'єктів до переліку, таке включення відбувається шляхом прийняття окремих рішень по кожному об'єкту майна.
- 2** Публікація даного переліку на офіційному сайті міської ради та в електронній торговій системі (протягом 5 робочих днів).
- 3** Прийняття рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності.
- 4** Проведення інвентаризації і оцінки об'єкта.



- 5** Проведення у випадках, передбачених законом, аудиту, екологічного аудиту об'єкта приватизації.
- 6** Перетворення комунального підприємства в господарське товариство у процесі приватизації у випадках, передбачених законодавством.
- 7** Затвердження у випадках, передбачених законодавством, умов продажу об'єктів приватизації, розроблених аукціонною комісією.
- 8** Опублікування інформації про умови продажу, в тому числі стартову ціну об'єкта приватизації в електронній торговій системі.
- 9** Укладення договору купівлі-продажу в разі приватизації об'єкта шляхом викупу.
- 10** Опублікування інформації про результати приватизації.
- 11** Прийняття рішення про завершення приватизації (завершення відбувається з моменту продажу об'єкта нерухомого майна та відповідно реєстрації права власності на покупця і оформлюється Наказом відповідного органу приватизації).

ХТО ІНІЦІАТОР ПРИВАТИЗАЦІЇ?

Ініціювати приватизацію об'єктів комунальної власності можуть:

- органи приватизації
- уповноважені органи управління майном
- покупці.

Випадки припинення процесу приватизація об'єкта приватизації:

- включення такого об'єкта приватизації до переліку об'єктів, що не підлягають приватизації;
- виключення об'єкта великої приватизації з переліку об'єктів, що підлягають приватизації;



- ухвалення місцевою радою рішення про скасування попереднього рішення про приватизацію відповідного об'єкта комунальної власності.

ШЛЯХИ ПРОВЕДЕННЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ

1

продаж об'єктів комунальної власності на аукціоні

з умовами

без умов

за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій

із зниженням стартової ціни за методом вивчення цінових пропозицій

2

викуп об'єктів приватизації



ЯК ПРОВОДИТЬСЯ ПРИВАТИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, ПЕРЕДАНИХ В ОРЕНДУ?

Орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами незалежної оцінки, якщо:

- орендар здійснив поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш, як 25% ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна;
- орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу;
- невід'ємні поліпшення здійснені в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди;
- здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності;
- орендар належно виконує умови договору оренди та не має заборгованості з орендної плати;
- договір оренди є чинним на момент приватизації.

Порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень визначається місцевою радою. Орендар, який виконав умови, має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу.

У разі якщо органами приватизації прийнято рішення про приватизацію на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується покупцем.



Ціна продажу об'єкта приватизації зменшується на суму компенсації невід'ємних поліпшень.

Якщо покупцем об'єкта приватизації стає орендар, вартість невід'ємних поліпшень зараховується йому під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації.

Договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна, а в разі якщо покупцем переданого в оренду об'єкта державного майна є орендар, дія відповідного договору припиняється з дня, за яким об'єкт оренди переходить у його власність.

ЧИ ПОТРІБНО ОПРИЛЮДНЮВАТИ ІНФОРМАЦІЮ ПРО ПЕРЕЛІКИ ОБ'ЄКТІВ ПРИВАТИЗАЦІЇ ТА РЕЗУЛЬТАТИ ТОРГІВ?

Закон визначає, що обов'язковому оприлюдненню підлягають переліки об'єктів, що підлягають приватизації та інформація про об'єкти, щодо яких прийнято рішення про приватизацію.

Інформація про результати продажу об'єкта комунальної власності (дані про покупця: для фізичної особи - прізвище, ім'я, по батькові; для юридичної особи – назва; ціна, за якою придбано об'єкт приватизації) підлягає опублікуванню в електронній торговій системі протягом 10 робочих днів після затвердження органом приватизації результатів продажу.

ФІНАНСОВІ ВІДНОСИНИ ЩОДО ПРИВАТИЗАЦІЇ

Покупець, який підписав договір купівлі-продажу сплачує ціну не пізніше, ніж протягом 30 днів з дня підписання договору. За несплату коштів протягом 30 днів нараховується неустойка. Несплата коштів протягом 60 днів з дня укладання договору купівлі-продажу є підставою для розірвання такого договору.

Контроль за виконанням умов договору купівлі-продажу, укладеного з переможцем аукціону, та викупу об'єктів приватизації здійснює орган приватизації місцевої ради.

Строк виконання зобов'язань, визначених у договорі купівлі-продажу, крім мобілізаційних завдань, не повинен перевищувати п'яти років.

КОШТИ, ОДЕРЖАНІ ВІД ПРОДАЖУ, ЗАРАХОВУЮТЬСЯ ДО МІСЦЕВОГО БЮДЖЕТУ

У разі ухвалення органами місцевого самоврядування рішення про делегування власних повноважень державним органам приватизації,



частина коштів, що надійшли від приватизації майна, яке перебуває у комунальній власності, перераховується на рахунки державних органів приватизації з відповідного місцевого бюджету за визначеними органами місцевого самоврядування нормативами у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, для спрямування на фінансування витрат, пов'язаних з реалізацією комунального майна.

Право власності на об'єкт приватизації переходить до покупця після сплати в повному обсязі ціни продажу об'єкта разом з неустойкою (у разі її нарахування), крім випадків переходу права власності на пакет акцій.

ЯК ПРОВЕСТИ ПРИВАТИЗАЦІЮ ОКРЕМО СТОЯЧОЇ БУДІВЛІ?

Приватизація окремо стоячої будівлі, розташованої на земельній ділянці, яка перебуває в оренді або постійному користуванні третьої особи, є підставою для дострокового припинення договору оренди з такою третьою особою (припинення її права постійного користування) в частині земельної ділянки, необхідної для обслуговування і використання приватизованого об'єкта за призначенням. Власник такої земельної ділянки зобов'язаний укласти договір оренди з покупцем об'єкта приватизації, що є окремо стоячою будівлею, відповідно до Земельного кодексу України, у тримісячний строк з моменту реєстрації покупцем права власності на об'єкт приватизації.

У разі, якщо право користування земельною ділянкою, на якій розміщено об'єкт приватизації, не оформлено, оформлення прав на земельну ділянку має відбутися у шестимісячний строк з моменту реєстрації покупцем права власності на об'єкт приватизації.

ОСОБЛИВОСТІ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЄДИНИХ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ

Особи, які придбали комунальні підприємства як єдині майнові комплекси, є правонаступниками їх майнових прав (крім права постійного користування земельною ділянкою) і обов'язків відповідно до умов договору між продавцем і покупцем та законодавства України.

ПРИВАТИЗАЦІЙНІ СПОРИ

Спори щодо приватизації комунального майна вирішуються Господарським судом у порядку встановленому Господарським процесуальним кодексом України, крім випадків, коли сторони погодили передачу таких спорів на вирішення міжнародному комерційному арбітражу.



СТРОК ПОЗОВНОЇ ДАВНОСТІ

Для звернення з позовом про визнання недійсними результатів приватизації об'єкта великої приватизації або договору купівлі-продажу об'єкта великої приватизації строк позовної давності становить три роки.

Для звернення з позовом про відмову в затвердженні протоколу аукціону, визнання недійсними результатів приватизації об'єкта малої приватизації або договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації строк позовної давності становить три місяці.

Для звернення з позовом про оскарження рішення органу приватизації про недопущення до участі в аукціоні або про не укладення договору купівлі-продажу з переможцем аукціону строк позовної давності складає один місяць з дня оприлюднення результатів аукціону.

ЗАВЕРШЕННЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Завершення приватизації об'єкта комунального майна відбувається з моменту продажу об'єкта нерухомого майна та відповідно реєстрації права власності на покупця і оформлюється Наказом відповідного уповноваженого органу приватизації місцевої ради.



ОБ'ЄКТИ ПРИВАТИЗАЦІЇ

До об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, належать усі об'єкти комунальної власності, крім тих, приватизація яких прямо заборонена Законом №2269 та іншими законами України.

Приватизації не підлягає майно ОМС, що безпосередньо забезпечує виконання зазначеними органами встановлених законодавством завдань, та інші об'єкти, за значені в ч. 2 ст. 4 Закону № 2269.

ЯК РОЗРІЗНИТИ ОБ'ЄКТИ МАЛОЇ ТА ВЕЛИКОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ?

Об'єкти малої приватизації комунального майна:

1

Єдині майнові комплекси (ЄМК) комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, у тому числі ЄМК та їх структурні підрозділи, що передані в оренду, крім ЄМК комунальних підприємств, що належать до об'єктів великої приватизації.

2

Окреме майно:

окремим майном для цілей застосування Закону №2269 вважається рухоме та нерухоме майно комунальних підприємств (у тому числі будівлі, споруди, нежитлові приміщення), майно, що залишилося після закінчення процедури ліквідації комунальних підприємств, визнаних банкрутами;

майно підприємств, що ліквідуються за рішенням органу, уповноваженого управляти комунальним майном;

майно комунальних підприємств, що не були продані як єдині майнові комплекси;

комунальне майно, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств та перебуває на обліку господарських товариств, створених унаслідок приватизації або корпоратизації.



3

Об'єкти соціально-культурного призначення:

об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, мистецтва і преси, телебачення, радіомовлення, видавничої справи;

санаторно-курортні заклади, будинки і табори відпочинку, профілакторії;

інші об'єкти, призначені для задоволення соціальних та культурних потреб громадян незалежно від вартості майна;

об'єкти соціально-культурного призначення, що не включені до статутного капіталу господарських товариств.

4

Пакети акцій акціонерного товариства, утвореного у процесі приватизації або корпоратизації, акції (частки), що належать громаді у статутному капіталі господарських товариств, інших господарських організацій і підприємств, заснованих на базі об'єднання майна різних форм власності та розташованих на території України або за її межами, крім пакетів акцій акціонерних товариств, що належать до об'єктів великої приватизації.

5

Інші об'єкти, що не належать до об'єктів великої приватизації.

Об'єкти великої приватизації комунального майна:

1

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



СУБ'ЄКТИ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Чинне законодавство визначає три типи суб'єктів приватизації комунального майна, до них належать:

- державні органи приватизації;
- місцеві ради, органи приватизації територіальних громад;
- покупці.

ХТО МОЖЕ БУТИ ПОКУПЦЕМ ОБ'ЄКТІВ ПРИВАТИЗАЦІЇ МАЙНА?

- громадяни України та іноземні громадяни;
- юридичні особи, зареєстровані на території України, крім тих, які згідно до частини 2 статті 8 Закону №2269 не можуть бути покупцями;
- юридичні особи інших держав (так само з певними виключеннями, встановленими частиною 2 статті 8 Закону №2269).

Не можуть бути покупцями об'єктів приватизації:

- 1** Органи державної влади
- 2** Державні підприємства, власником яких є держава Україна
- 3** Державні господарські об'єднання, державні холдингові компанії, державні акціонерні товариства (компанії), їх дочірні компанії та підприємства
- 4** Працівники державних органів приватизації
- 5** Покупці, які зареєстровані в офшорних зонах (згідно з переліком, визначеним КМУ) з непрозорою структурою власності (бенефіціарні власники яких не розкриті на 100%), а також покупці, які походять з держави-агресора (згідно підпунктом 6-8 частини 2 Закону №2269)




- 6** Держава, визнана Верховною Радою України державою агресором, а також юридичні особи, в яких така держава має участь, і особи, які перебувають під контролем таких юридичних осіб
- 7** Юридичні особи, бенефіціарні власники 10 і більше % акцій (часток) яких є резидентом держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором юридичні особи
- 8** Фізичні особи – громадяни та/або резиденти держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором
- 9** Юридичні особи, зареєстровані згідно із законодавством держав, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше % статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам
- 10** Юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань»
- 11** Фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції», а також пов'язані з ними особи
- 12** Особи, які були стороною продажу об'єкта приватизації в Україні і з якими було розірвано договір купівлі-продажу об'єкта приватизації у зв'язку з порушенням з боку таких осіб, а також пов'язані з ними особи
- 13** Радники, які залучені для підготовки об'єкта до приватизації


ФОРМУВАННЯ СТАРТОВОЇ ЦІНИ ОБ'ЄКТА ПРИВАТИЗАЦІЇ

Зазвичай стартова ціна на приватизаційному аукціоні визначається на рівні балансової вартості об'єкта. Що це таке? Це вартість, за якою обліковується майно на балансі підприємства.

Іноді здається, що така балансова вартість, а відповідно і стартова ціна, є заниженою для певного об'єкта. Але це нічого не означає. Чому? Тому що за гарний актив з низькою стартовою ціною змагатимуться десятки потенційних покупців і піднімуть її до ринкової, а іноді і вище.

 **Мала приватизація**

- На рівні балансової вартості об'єкта, а для акцій та часток - на рівні їх номінальної вартості
- У разі відсутності балансової вартості - на підставі вартості, визначеної за Методикою оцінки, затвердженою КМУ
- На період воєнного стану, якщо балансова вартість об'єкта дорівнює нулю та у разі відсутності дійсного висновку про його вартість, стартова ціна може встановлюватися на рівні 1 гривні

 **Велика приватизація**

- На рівні балансової вартості об'єкта великої приватизації, згідно фінансової звітності за останній період. Переоцінка активів підприємства має бути проведена не більше ніж за 1 рік до дати оцінки

ЧИ МОЖНА ЗРОБИТИ ОЦІНКУ ОБ'ЄКТА, ЯКЩО ЦІНА НИЖЧА ВІД “РИНКОВОЇ” ЧИ “СПРАВЕДЛИВОЇ”?

Згідно законодавства про приватизацію – ні. Витратити кошти місцевого бюджету на таке закон дозволяє тільки тоді, якщо балансова вартість взагалі відсутня. А на період воєнного стану, у разі відсутності балансової вартості, можна виставити об'єкт на продаж за 1 гривню і дати можливість ринку визначити його реальну ціну.

Переоцінити майно може балансоутримувач, але часто, балансоутримувачі здійснити це не в змозі, оскільки такі підприємства за-



звичай зруйновані (аварійні), директор відсутній, тощо. А ще це витрати для такого підприємства, які погіршують його показники роботи і керівництво усіма можливими засобами намагається цього не робити.

ЯКІ ПРОБЛЕМИ МОЖУТЬ ВИНΙΚАТИ ЧЕРЕЗ НИЗЬКУ СТАРТОВУ ЦІНУ?

Гарантійний внесок, який має внести учасник аукціону та який він втрачає у разі виграшу на аукціоні та подальшої відмови від сплати за об'єкт, прив'язаний до стартової ціни та складає 20% від неї. Якщо стартова ціна становить 1 гривню, то відповідно, гарантійний внесок низький. Це має ризики зриву аукціонів, оскільки втрати для таких недобросовісних учасників невеликі.

Але у разі двох таких зривів, гарантійний внесок виростає до 50% стартової ціни або 30 мінімальних зарплат (те, що більше). Такі учасники мають платити в бюджет за зрив аукціонів та не матимуть змоги брати участь в приватизації цього об'єкта надалі.

ЧИ НЕДОТРИМУЄ БЮДЖЕТ КОШТИ ВІД ПРИВАТИЗАЦІЇ ЧЕРЕЗ НИЗЬКУ СТАРТОВУ ЦІНУ?

На приватизаційні аукціони виставляється різне майно – деяке дійсно може коштувати кілька тисяч гривень, наприклад, недобудовані споруди в сільській місцевості, обладнання, старі автівки. А якщо ми говоримо про майно, яке формально обліковуються за низькою вартістю, то тут головну роль відіграє ринок.

Після того як орган приватизації опублікував всі наявні документи, інформацію, фотографії про об'єкт та розповсюдив інформацію про аукціон, і завдяки відкритій всім бажаючим реєстрації на електронні аукціони «Прозорро.Продажі» та анонімності учасників до завершення аукціону, такі об'єкти приваблюють десятки учасників. А це відображається в значному зростанні ціни під час аукціону. Але окрім грошей за сам об'єкт, громада отримує нові інвестиції, робочі місця та податки від нових ефективних власників майна, яке до цього стояло, руйнувалося або генерувало збитки.



ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Оцінка об'єктів приватизації здійснюється відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891.

Під час воєнного стану стартова ціна об'єкта приватизації визначається аукціонною комісією на рівні балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) приватизації.

У разі відсутності балансової вартості окремих складових об'єкта, стартова ціна такого об'єкта приватизації встановлюється аукціонною комісією на рівні балансової вартості решти складових об'єкта приватизації.

У разі наявності на дату визначення аукціонною комісією стартової ціни об'єкта приватизації дійсного висновку про вартість об'єкта приватизації, визначену відповідно до Методики оцінки майна, стартова ціна такого об'єкта приватизації встановлюється аукціонною комісією на рівні вартості, визначеної таким висновком. У разі відсутності балансової вартості об'єкта приватизації (або якщо вона дорівнює 0) та у разі відсутності дійсного висновку про вартість об'єкта приватизації, стартова ціна такого об'єкта приватизації встановлюється аукціонною комісією в розмірі 1 гривня.

Відповідно до Методики майна, оцінка може бути незалежна та стандартизована.

Стандартизована оцінка – це оцінка, яка здійснюється з використанням стандартної методології та стандартного набору вихідних даних, за результатами якої визначається оціночна вартість. Така оцінка здійснюється самостійно органом державної влади або органом місцевого самоврядування, за результатами якої складається акт оцінки, в якому визначається оціночна вартість. Зазвичай визначення такої оцінки проводиться у разі визначення збитків. Орган місцевого самоврядування приймає рішення про розмір збитків з використанням акта оцінки збитків за умови наявності позитивного висновку рецензента такого акта.

Незалежна оцінка проводиться відповідно до Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою КМУ від 10.09.2003 р. № 1440 та Національного стан-



дарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою КМУ від 28.10.2004 р. № 1442.

Рецензування звітів про оцінку майна проводиться рецензентами, зазначеними у ст. 13 Закону від 12.07.2001 р. № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Замовником оцінки майна, що пропонується для приватизації, є комунальне підприємство, організація, установа, заклад або місцева рада чи її структурний підрозділ, тобто балансоутримувач цього майна.

Висновок про вартість майна, а також строк дії такого висновку - затверджується рішенням місцевої ради або вповноваженим нею органом.

Після проведення оцінки майна забороняється здійснювати дії щодо об'єкта приватизації, які можуть призвести до зміни його вартості.

Компенсація витрат на проведення, у разі потреби, незалежної оцінки майна, що пропонується до приватизації, та рецензування звіту з оцінки такого майна, можуть покладатися на покупця відповідно до умов договору купівлі-продажу майна.

АУКЦІОНИ

ЯК І ДЕ ВІДБУВАЮТЬСЯ ЕЛЕКТРОННІ АУКЦІОНИ?

Аукціони відбуваються в режимі реального часу в Інтернеті на електронних майданчиках «Прозорро.Продажі».

«Прозорро.Продажі» є акціонерним товариством, де 100% акцій акціонерного товариства належать державі в особі Міністерства економіки України.

Підприємство являє собою однойменну систему онлайн аукціонів з продажу, приватизації та здачі в оренду майна, що адмініструє електронну торгову систему, а також слугує центральною базою даних для електронних торгів. Тобто, є Адміністратором електронної торгової системи.

Під час продажу чи оренди майна система «Прозорро.Продажі» виступає виключно центральною базою даних (ЦБД), тобто акумулює всі об'єкти, що підлягають продажу (перший рівень) і не спілкується з учасниками торгів, а відповідає виключно за якісну та безперебійну роботу системи. Організатори та учасники торгів взаємодіють з системою виключно через електронні майданчики, які підключені до системи (другий рівень).

З інформацією про проведення аукціонів та результатами їх проведення можна ознайомитися на сайті «Прозорро.Продажі» (<https://prozorro.sale/>).



При цьому подання документів для участі в аукціоні відбувається в електронній формі та за допомогою кваліфікованого електронного підпису (далі – КЕП).

Для проведення аукціонів організатор (в нашому випадку – це органи місцевого самоврядування) укладатиме відповідний договір з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи.

Доступ до електронної торгової системи надається організатору (радї) на підставі укладеного ним договору про організацію та проведення аукціонів з оператором електронного майданчика протягом ро-



бочого дня після проходження організатором реєстраційних процедур.

Типовий договір між організатором аукціону та операторами електронних майданчиків затверджено наказом Фонду державного майна України від 02.05.2018 р. № 592. **Є обов'язковим до застосування ОМС у разі приватизації об'єктів малої приватизації.**

Також, електронні майданчики, які пройшли тестування щодо можливості проведення ними аукціонів з розподілу квоти підтримки в електронній торговій системі «Прозорро.Продажі» ЦБД, можуть звертатися з ініціативою укладення договору з організаторами торгів на проведення аукціонних процедур об'єктів комунальної власності.

Отже, оператором електронного майданчика є юридична особа, що має право використовувати електронний майданчик та діє відповідно до договору, укладеного з Адміністратором електронної торгової системи (ст. 1 Закону № 2269).

Електронний майданчик – апаратно-програмний комплекс, який функціонує в Інтернеті, підключений до центральної бази даних та забезпечує можливість користування сервісами електронної торгової системи з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі (ст. 1 Закону № 2269).

ЯК РЕАГУВАТИ КОЛИ МАЙДАНЧИК НЕ ДОПОМАГАЄ?

По-перше, потрібно впевнитись, що сформований запит надійшов контактним особам. У випадку критичної ситуації – необхідно звернутись на гарячу лінію «Прозорро.Продажі» за номером: **+380 689 24 27 54**, вказати назву майданчика, описати деталі ситуації, що склалась.

ВИДИ АУКЦІОНІВ ДЕТАЛЬНІШЕ:

АУКЦІОН З УМОВАМИ

Спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким власником об'єкта приватизації стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну і взяв на себе зобов'язання виконати умови продажу об'єкта приватизації

АУКЦІОН БЕЗ УМОВ

Спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким власником об'єкта приватизації стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну без додаткових умов продажу об'єкта приватизації



**АУКЦІОН
ЗА МЕТОДОМ
ПОКРОКОВОГО
ЗНИЖЕННЯ СТАРТОВОЇ
ЦІНИ ТА ПОДАЛЬШОГО ПОДАННЯ
ЦІНОВИХ
ПРОПОЗИЦІЙ**

Спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким стартова ціна об'єкта приватизації покроково знижується в ході аукціону, з подальшою можливістю додаткового подання цінових пропозицій

**АУКЦІОН ІЗ
ЗНИЖЕННЯМ
СТАРТОВОЇ
ЦІНИ**

Спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким орган приватизації знижує стартову ціну об'єкта приватизації у встановленому Законом № 2269 порядку



ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНІВ В ПЕРІОД ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ

Мала приватизація має відбуватись виключно через електронні торги (ч. 1 ст. 15 Закону №2269). Також, затверджено «Порядок проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу» (Постанова КМУ від 10.05.2018 р. № 432) та «Порядок відбору авторизації електронних майданчиків для проведення електронних аукціонів малої приватизації» (Постанова КМУ від 10.05.2018 р. № 433).

ЗМІНА СТРОКІВ ПРИВАТИЗАЦІЇ На що потрібно громадам звернути увагу!

3 РОБОЧІ ДНІ З ДНЯ ЗАТВЕРДЖЕННЯ	Після затвердження умов продажу організатор опубліковує інформаційне повідомлення в електронній торговій системі та за можливості на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування
ВІД 5 ДО 20 РОБОЧИХ ДНІВ З ДНЯ ОПУБЛІКУВАННЯ	Період прийому цінових пропозицій на першому аукціоні з дня опублікування інформаційного повідомлення про приватизацію об'єктів приватизації
ВІД 3 ДО 6 РОБОЧИХ ДНІВ З ДНЯ ОПУБЛІКУВАННЯ	Період прийому цінових пропозицій учасниками другого, третього та четвертого аукціонів
7 РОБОЧИХ ДНІВ (НА ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ), 10 РОБОЧИХ ДНІВ (ПІСЛЯ ПЕРЕМОГИ!)	Затвердження органом приватизації протоколу



ПРОТЯГОМ 20 РОБОЧИХ ДНІВ	Здійснюється оплата лота
25 РОБОЧИХ ДНІВ	На укладення договору купівлі-продажу об'єкту
5 РОБОЧИХ ДНІВ	На прийняття рішення про викуп та публікацію його в торговій системі

***Звертаємо увагу!** Якщо рішення про приватизацію шляхом викупу не опубліковано в електронній торговій системі протягом 5 днів, електронна торгова система автоматично оголошує новий аукціон протягом 1 робочого дня з дня закінчення зазначеного строку.*

ЩО РОБИТИ, КОЛИ ВІЯВЛЕНО ПОМИЛКУ ПІД ЧАС ЗАГРУЗКИ ЛОТУ В ЕЛЕКТРОННУ СИСТЕМУ?

Орган приватизації на підставі прийнятого ним рішення може виправити технічні помилки (описки) в описі лота та інформаційному повідомленні, опублікованому в електронній торговій системі, протягом 48 годин з часу здійснення такої публікації в електронній торговій системі. Після спливу строку єдиним варіантом є відміна торгів і переоголошення аукціону.

ЯК ДІЯТИ У ВИПАДКУ ВИМКНЕННЯ СВІТЛА?

Організатор може прийняти рішення або про завчасне скасування торгів або очікувати на результат проведення аукціону у призначений день за стандартним сценарієм дій.

У електронній торговій системі автоматичне скасування аукціонів НЕ здійснюється. Скасувати аукціон може тільки організатор за власним рішенням (Адміністратор не має на це повноважень). Система є незалежною від наявності електроенергії і продовжує роботу 24/7.

Ми рекомендуємо працювати за стандартним сценарієм і не скасовувати аукціон. Як показує досвід 2022 року та періоду блекаутів (вимкнення світлі), більшість клієнтів знаходять можливість прийняти участь в аукціоні. На підтримку клієнтів деякі електронні майданчики попіклувались про наявність в свої офісах генераторів, паувербанків та старлінку, щоб клієнт мав змогу бути на зв'язку та з інтернетом. У випадку неяви учасників на аукціоні, ви зможете оголосити повторні торги.



ЩО САМЕ УРЯД ЗМІНИВ НЕЩОДАВНО У ПРИВАТИЗАЦІЇ?

18 липня 2023 року Кабінет Міністрів України ухвалив технічні зміни постановою №723, які були необхідні для старту процесу приватизації через систему «Прозорро.Продажі». Зокрема, було затверджено постанову, якою встановлюється порядок авторизації та організації проведення електронних аукціонів з продажу об'єктів великої приватизації.

Звертаємо увагу органів місцевого самоврядування, що затверджені Урядом зміни визначили технічні вимоги до електронних торгових систем (майданчиків), які матимуть право працювати з великою приватизацією. Тобто, не всі електронні торгові системи мають право продавати комунальне майно.

Загалом на сьогодні в системі «Прозорро.Продажі» таких майданчиків акредитовано понад 40, однак, працювати з великою приватизацією комунального майна зможуть лише ті з них, які будуть відповідати затвердженим Урядом вимогам.

Також, змінились правила з проведення онлайн-торгів з малої приватизації, щоб зменшити кількість недоброчесних учасників, які зривають аукціони з продажів майна.

Так, учасник електронного аукціону, який зайняв друге місце за підсумками торгів, не матиме права відмовитися від очікування рішення щодо першого переможця. А у випадку, якщо недоброчесні учасники торгів, які посіли перше або друге місце відмовлятимуться від сплати суми за актив, місцевий бюджет отримуватиме гарантійні внески обох учасників – а це майже 40% від стартової ціни об'єкта.

ЯК ПІДВИЩИТИ ЙМОВІРНІ ПРОДАЖІ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА?

Опис лоту - найважливіша складова процесу продажу

Опишіть лот так наче ви продаєте власний актив

- правильна локація
- привабливість локації
- площа
- стан об'єкту
- наявність комунікацій
- проблемні елементи активу
- для яких цілей можна використати актив

Зробіть оголошення на власному сайті



Розкажіть про продаж активу в соціальних мережах





ЩО РОБИТИ ЯКЩО ЛОТ НЕ ПРОДАВСЯ З ПЕРШОГО РАЗУ?

Іноді стан об'єктів комунальної власності суттєво відрізняється від комерційної нерухомості та може мати менший попит серед бізнесу.

Тому радимо спробувати стратегію об'єднання кількох лотів в один великий лот (так званий пул активів). Найефективніше якщо до складу такого лоту буде входити 1 лот з високою комерційною привабливістю та кілька лотів з низькою комерційною привабливістю. Це допоможе вам знайти нового власника для активу, та зменшити навантаження громади для утримання такого об'єкту.



ВИСНОВКИ

Отже, з метою ефективної організації роботи кожна громада може затвердити власним рішенням ради Положення про порядок приватизації майна комунальної власності, взявши за основу чинне законодавство з приватизації державного та комунального майна. При цьому не можна змінювати імперативних положень, встановлених Законом №2269 та підзаконних актів, прийнятих на його виконання. Однак, затверджене Положення має закріпити порядок здійснення приватизації на території громади, враховуючи специфіку структури виконавчих органів ради громади, визначення органів управління відповідним майном, відповідальних осіб тощо.

Все нерухоме майно, що може пропонуватись до приватизації (у тому числі у складі єдиних майнових комплексів - ЄМК), повинно мати технічну та правовстановлюючу документацію. Право комунальної власності на таке майно повинно бути зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Також, органи приватизації можуть припинити приватизацію об'єкта на будь-якому етапі приватизації до моменту укладання договору купівлі-продажу об'єкта приватизації. При цьому необхідно радою ухвалити рішення про виключення такого об'єкта з переліку таких, що підлягають приватизації та скасувати попереднє рішення про приватизацію відповідного об'єкта комунальної власності. Електронний аукціон може бути відмінено за рішенням органу приватизації на будь-якому етапі лише до дня його проведення.

Таким чином, ефективне управління своїми майновими ресурсами підсилює спроможність кожної ради, дозволяє зробити роботу органів місцевого самоврядування більш прогнозованою в надходженнях, направленою не лише на забезпечення суспільної стабільності, а й на сталий розвиток. А це, у свою чергу, сприяє розширенню спектру та підвищенню якості публічних послуг, які можна отримати на відповідній території, стимулює розвиток бізнесу та підсилює інвестиційну привабливість.

Асоціація міст України звертає увагу на численні зміни у законодавстві з питань управління майном комунальної власності, які відбулися у попередніх роках та період воєнного стану. Вони також вимагають окремої уваги посадовців, що опікуються майновими питаннями на рівні місцевого самоврядування.



Для більш ефективного використання відповідних інструментів муніципалітетам доцільно попрацювати над розробкою власних нормативних актів. Це обумовлено тим, що правовий режим комунальної власності має істотні відмінності від приватної чи державної власності. Що цілком виправдано – адже приймаючи рішення щодо використання чи розпорядження майном громади, організатори процесу повинні знаходити баланс між інтересами інвесторів чи окремих соціальних груп та інтересами усіх мешканців відповідної території. А вихідні умови у кожній громаді можуть мати свої особливості. Тому, закони у сфері управління майном нині максимально адаптовані до потреб місцевого самоврядування та надають громадам досить широку свободу дій, аби урахувати потреби конкретного органу місцевого самоврядування.

Скористатись зразками вже діючих положень в інших, які активно працюють з проведення приватизації майна, можна за посиланнями, що пропонуються в наступному розділі.



КОРИСНІ ПОСИЛАННЯ

Конституція України, режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/go/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>

Цивільний кодекс України, режим доступу:

<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1019>

Господарський кодекс України, режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», режим доступу:

<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>

Закон України «Про приватизацію державного та комунального майна», режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#Text>

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 «Про затвердження Методики оцінки майна», режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/>

Постанова Кабінету Міністрів України від 10.05.2018 № 432 «Про затвердження Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації», режим доступу

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/432-2018-%D0%BF#Text>

Постанова Кабінету Міністрів України від 10.05.2018 № 433 «Про затвердження «Порядку відбору і авторизації електронних майданчиків для проведення електронних аукціонів малої приватизації», режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/433-2018-%D0%BF#Text>

Постанова Кабінету Міністрів України від 18.07.2023 № 723 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 травня 2018 р. № 432 і № 433», режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/723-2023-%D0%BF#Text>



Наказ Фонду державного майна України від 02.05.2018 № 592 «Про затвердження Типового договору про проведення електронних аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації між організатором аукціону та оператором електронного майданчика», режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0624-18#Text>

Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (із змінами, внесеними постановою КМУ від 09.08.2022 №886), режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/886-2022-%D0%BF#Text>

Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>



ЗРАЗКИ НОРМАТИВНИХ РЕГУЛЯТОРНИХ АКТІВ ГРОМАД У СФЕРІ ПРИВАТИЗАЦІЇ

№ п/п	Назва громади	Режим доступу:
1	Харківська міська рада	https://data.gov.ua/dataset/93adc70d-6524-4b18-89f3-373f94e421e4/resource/4fdf5641-9ba1-45c9-b486-30418333bf37/download/dodatok-1-do-rishennia-polozhennia-pro-privatizatsiiu-m-kharkiv.doc
2	Одеська міська рада	https://omr.gov.ua/ua/acts/council/104960/
3	Івано-Франківська міська рада	http://depkr.if.ua/index.php/2018-09-15-19-23-32/privatyzatsiia-komunalnoho-maina/normativno-pravovi-akty
4	Хмельницька міська рада	https://www.khm.gov.ua/uk/content/pro-vnesennya-zmin-do-polozhennya-pro-upravlinnya-zhytlovoyi-polityky-i-mayna-hmelnyskoyi-0
5	Тернопільська міська рада	https://ternopilcity.gov.ua/poslugi-ta-mayno-gromadi/mayno-komunalnoi-vlasnosti/normativno-pravova-baza/24196.html
6	Чернігівська міська рада	https://chernigiv-rada.gov.ua/sp-fkm-dokuments/
7	Дніпровська міська рада	https://dniprorada.gov.ua/uk/articles/item/29745/povidomlennya-pro-oprilyudnennya-proektu-regulyatornogo-akta-proektu-rishennya-dniprovskoi-miskoi-radi-pro-zatverdzhennya-polozhennya-pro-poryadok-privatizacii-komunalnogo-majna-polozhennya-pro-poryad



Рецензент: **Рабошук Я. О.**, заступник Виконавчого директора Асоціації міст України, директор Аналітичного Центру АМУ

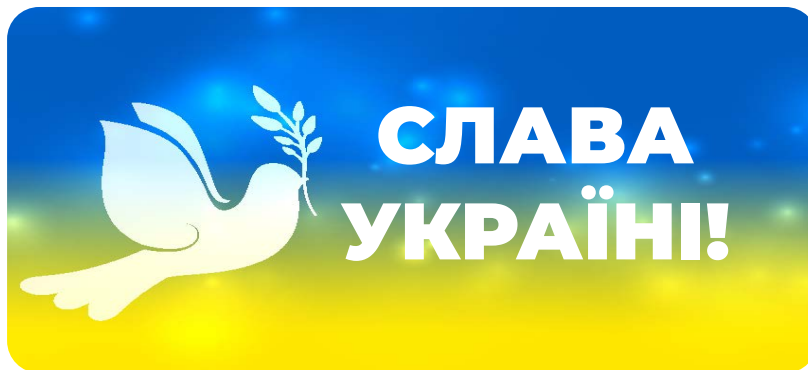
Автор: **Медвецька Т. В.**, експертка Асоціації міст України із земельних питань та комунального майна, доктор філософських наук з публічного управління та адміністрування

За загальною редакцією **Слобожана О. В.**, Виконавчого директора Асоціації міст України, кандидата наук з державного управління



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

info@auc.org.ua amu.inform@gmail.com t.me/auc_ua auc.org.ua

