



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Процедура приватизації комунального майна у період дії воєнного стану

*Доповідачі: Марія Бондар - експертка-консультантка програми USAID DOBRE
Олена Ільченко – експертка-консультантка програми USAID DOBRE*

ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ
ЦЕ ДОБРЕ



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Зустріч/тренінг відбувається у рамках Програми «Децентралізація приносить кращі результати та ефективність» (DOBRE), що виконується міжнародною організацією Глобал Ком'юнітіз (Global Communities) та фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID).



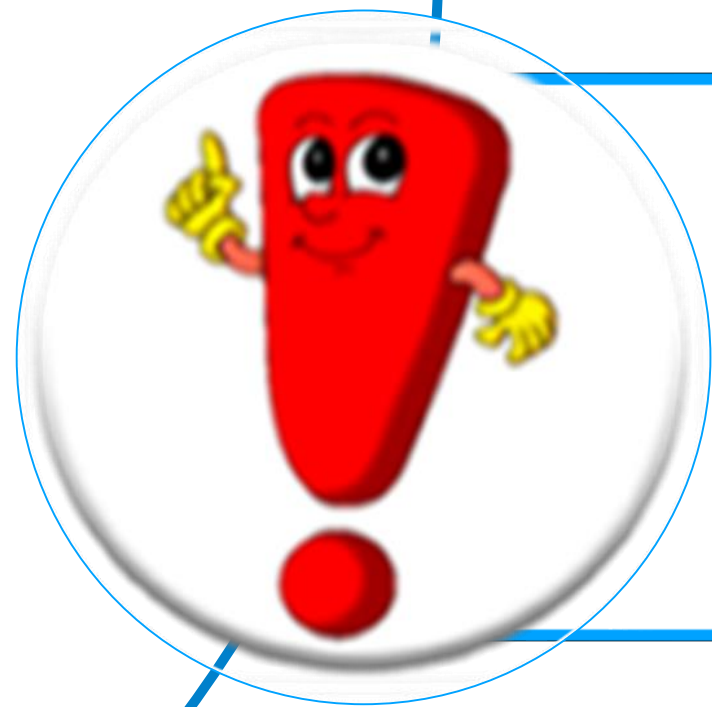
USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine



ОМС в процесі приватизації здійснюють повноваження власника комунального майна встановлені законом



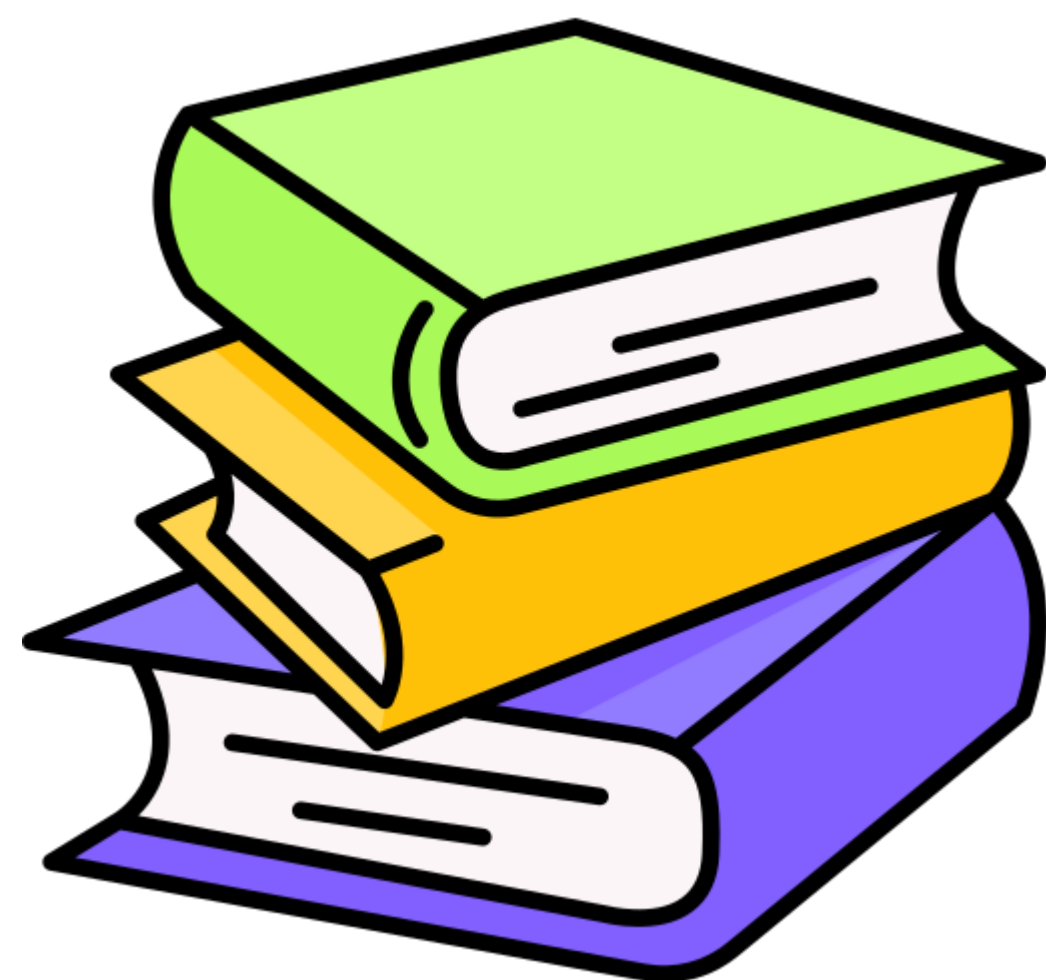
ОМС в процесі приватизації здійснюють повноваження органу приватизації комунального майна встановлені законом



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine



З метою спрощення та пришвидшення процесу приватизації 28.07.2022 прийнято ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння процесам релокації підприємств в умовах воєнного стану та економічного відновлення держави» № 2468-ІХ яким внесено зміни до ЗУ «Про приватизацію державного і комунального майна» та інших законодавчих актів щодо процедури приватизації майна.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Новації, встановлені законом на постійній основі



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

НОВАЦІЇ НА ПОСТІЙНІЙ ОСНОВІ

Змінено способи приватизації

Змінено підхід до визначення розміру гарантійного внеску

Встановлено новий вид об'єктів приватизації «пули»

Реєстраційний внесок, який вноситься за реєстрацію заяви на участь у приватизації вноситься на відповідний рахунок оператора електронного майданчика

Скасовано необхідність оприлюднення повідомлень про хід і результати приватизації в офіційних друкованих виданнях органів приватизації



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

НОВАЦІЇ НА ПОСТІЙНІЙ ОСНОВІ

Якщо об'єкт не продано протягом року його не потрібно повторно включати до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

Деталізовано випадки коли органи приватизації (ОМС) припиняють приватизацію

Встановлено різні терміни перевірки організатором аукціону заяви на участь у приватизації переможця аукціону

Скорочуються терміни експозиції для об'єктів МП

Є можливість залучати під час підготовки об'єкта до приватизації суб'єкти господарювання для виготовлення технічної та правоустановчої документації на нерухоме майно

У разі викупу об'єкта МП орендарем, передбачено укладання попереднього договору купівлі-продажу



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

НОВАЦІЇ НА ПОСТІЙНІЙ ОСНОВІ

Можливість підписання протоколу про результати електронного аукціону шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів

У разі відмови переможця від підписання протоколу аукціону або від укладення договору купівлі-продажу, або у разі несплати ціни об'єкта, електронною торговою системою автоматично формується та оприлюднюється новий протокол аукціону

Передбачено не повернення гарантійного внеску учаснику аукціону не лише у разі відмови від підписання договору купівлі продажу, але й у разі якщо переможець аукціону не сплатив ціну продажу об'єкта

Є можливість складання протоколу аукціону при наявності лише одного учасника

Якщо аукціон за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій не відбувся проводиться повторний аукціон із зниженням стартової ціни на 50 %.

Передбачена можливість автоматичного оголошення нового аукціону



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Новації, встановлені на період воєнного стану



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

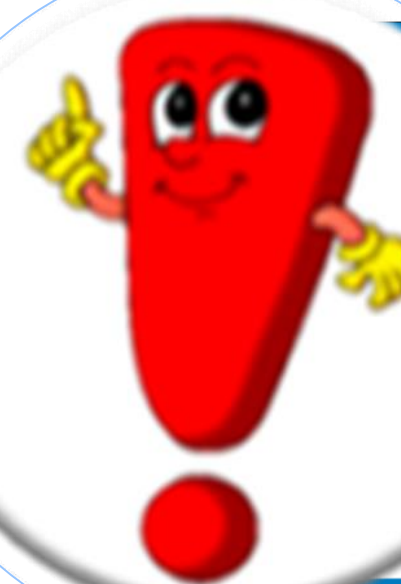


**Global
Communities**
Ukraine



Не проводиться приватизація об'єктів, розташованих на територіях адміністративно-територіальних одиниць у зоні бойових дій або наближених до зони бойових дій, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України

(Прикінцеві та перехідні положення ЗУ «Про приватизацію державного і комунального майна») ;



Заборонено відчуження, у тому числі і шляхом приватизації комунального майна на території де створено військові адміністрації населених пунктів в межах територій територіальних громад

(ст.15 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Тимчасові новації на період воєнного стану

Аукціонна комісія розробляє умови продажу об'єкта приватизації після отримання органом приватизації листа довільної форми про намір приватизації такого об'єкта від потенційного покупця.

Скорочено терміни експозиції. Аукціони проводяться не раніше 5 та не пізніше 20 робочих днів з дня опублікування інформаційного повідомлення. Повторний аукціон проводиться не раніше 3 та не пізніше 6 робочих днів з дня його оголошення

Заяви і документи, що подаються потенційними покупцями для участі в електронному аукціоні, можуть бути складені в електронній формі та підписані шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Тимчасові новації на період воєнного стану

Скорочено терміни перевірки заяви на участь у приватизації об'єкта МП

Скорочено терміни затвердження протоколу.

Враховано технічні можливості щодо публікацій. Органи приватизації публікують в електронній торговій системі та (за наявності технічної можливості) на офіційному веб-сайті відповідної територіальної громади:

Строк позовної давності для звернення з позовом про визнання недійсним договору купівлі-продажу об'єкта приватизації, укладеного у період дії правового режиму воєнного стану, становить 3 місяці з дня його укладення.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Визначення стартової ціни об'єкта приватизації під час дії воєнного стану



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

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 або вона дорівнює нулю, стартова ціна такого об'єкта приватизації встановлюється на рівні балансової вартості решти складових об'єкта

У разі наявності на дату визначення аукціонною комісією стартової ціни об'єкта приватизації дійсної оцінки, стартова ціна такого об'єкта приватизації встановлюється на рівні вартості, визначеної таким висновком

У разі відсутності балансової вартості об'єкта (всіх активів об'єкта) або вона дорівнює нулю та відсутня діюча оцінка, стартова ціна такого об'єкта приватизації встановлюється в розмірі 1 гривня



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine



**Не проводити незалежну оцінку
об'єкта приватизації, балансова
вартість якого відсутня або
дорівнює нулю, це право, а не
обов'язок**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine



- Незалежна оцінка об'єкта приватизації проводиться суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання (СОД) згідно ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».
- СОД для проведення незалежної оцінки об'єкта приватизації відбираються конкурсним шляхом на конкурентних засадах.
- Ринкова вартість об'єкта приватизації визначається СОД відповідно до Методики оцінки майна



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

**Порядок внесення оплати за лот, укладання договору
купівлі-продажу, порядок повернення внесків та
вартості об'єкта приватизації у разі відмови від
укладання договору**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Порядок розрахунків після проведення аукціону

Майданчики перераховують на рахунок органу приватизації реєстраційні внески протягом 5 робочих днів з дня проведення аукціону

Після публікації протоколу, майданчик переможця вираховує з гарантійного внеску суму винагороди та залишок гарантійного внеску перераховує організатору торгів

Переможець сплачує за лот (за вирахуванням суми залишку гарантійного внеску) згідно даним в протоколі аукціону протягом 20 робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу

Орган приватизації та переможець підписують договір купівлі-продажу об'єкта приватизації протягом 25 робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу, але обов'язково після сплати за лот



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine



Якщо переможець не виконав свої обов'язки щодо підписання протоколу, договору або сплати за лот — організатор приймає відповідний акт, завантажує його в систему чим дискваліфікує переможця торгів. У такому випадку, майданчик має перерахувати на рахунок організатора суму винагороди, яка була вирахована і суми гарантійного внеску після публікації протоколу.



У разі відмови від підписання договору купівлі-продажу або якщо переможець аукціону не сплатив ціну продажу об'єкта приватизації у строк, встановлений законодавством, гарантійний внесок учаснику аукціону не повертається, а зараховується до місцевого бюджету. Гарантійний внесок переможцю аукціону, за вирахуванням плати за участь у електронному аукціоні, зараховується під час розрахунку за об'єкт приватизації



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Ціна продажу об'єкта приватизації

- Ціна продажу об'єкта приватизації дорівнює сумі розміру найвищої цінової пропозиції переможця електронного аукціону та розміру податків (у разі їх нарахування).
- Ціна продажу об'єкта малої приватизації сплачується на відповідний поточний рахунок органу приватизації не пізніше ніж протягом 20 робочих днів, ціна продажу об'єкта великої приватизації - не пізніше ніж протягом 30 робочих днів з дня укладення попереднього договору.

- Сплачена переможцем аукціону ціна продажу об'єкта приватизації є попередньою оплатою за договором купівлі-продажу такого об'єкта приватизації.
- У разі прийняття рішення про відмову в укладенні договору купівлі-продажу або у разі відмови переможця аукціону від укладення договору купівлі-продажу, сплачена переможцем аукціону ціна продажу об'єкта приватизації, крім гарантійного внеску, повертається у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Основні зміни порядку укладання договору купівлі-продажу об'єкта приватизації

Договір купівлі-продажу об'єкта приватизації укладається між органом приватизації та переможцем електронного аукціону після сплати в повному обсязі ціни продажу об'єкта приватизації та протягом 25 робочих днів - для об'єктів малої приватизації, 35 робочих днів - для об'єктів великої приватизації з дня формування протоколу про результати електронного аукціону

У разі необхідності виготовлення документів для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації за рішенням органу приватизації між органом приватизації та переможцем електронного аукціону укладається попередній договір купівлі-продажу об'єкта приватизації.

Витрати, пов'язані з виготовленням документів для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації, покладаються на переможця електронного аукціону. У такому разі договір купівлі-продажу об'єкта приватизації укладається протягом 60 робочих днів з дня укладення попереднього договору.

На вимогу покупця попередній договір купівлі-продажу та договір купівлі-продажу об'єкта приватизації, які не потребують нотаріального посвідчення, можуть бути укладені у формі електронного документа та підписані шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів, що базуються на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.

Примірний попередній договір купівлі-продажу та договір купівлі-продажу об'єкта приватизації затверджуються Фондом державного майна України.





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Контроль за виконанням умов договорів купівлі-продажу (ДПК) об'єктів приватизації



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Важливі аспекти здійснення контролю ДКП:

Контроль за виконанням умов договору купівлі-продажу об'єкта приватизації здійснює орган приватизації, який укладав такий договір.

Зобов'язання, визначені у договорі купівлі-продажу, зберігають свою дію для осіб, які придбавають об'єкт у разі його подальшого відчуження протягом строку дії таких зобов'язань.

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

У разі подальшого відчуження приватизованого об'єкта до нового власника переходять невиконані зобов'язання, що були передбачені договором купівлі-продажу об'єкта приватизації.

Контроль встановлюється щодо об'єктів, приватизація яких відбувалась з певними особливостями, які визначає аукціонна комісія (умови приватизації), виконання яких є обов'язковою умовою договору купівлі-продажу об'єкта приватизації.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Особливості проведення контролю ДКП

Контроль ДКП може бути:

- Плановим (здійснюється відповідно до щоквартальних графіків, які затверджують органи приватизації до 25 числа місяця, що передує кварталу);
- Позаплановим (на підставі звернень органів державної влади (місцевого самоврядування), власника

Контроль ДКП проводиться шляхом:

- проведення перевірки безпосередньо на об'єкті приватизації;
- опрацювання документів, отриманих від власника або компетентних органів;
- складання акта за результатами проведення перевірки

Орган приватизації має забезпечити проведення протягом року контролю за виконанням умов усіх договорів, які перебувають у нього на контролі, за винятком договорів, за якими здійснюється претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (або визнання недійсними) та повернення проданих за ними об'єктів у комунальну власність

Якщо під час перевірки виконання умов договору представником органу приватизації встановлено, що умови договору виконано у повному обсязі, складається акт підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу. У всіх інших випадках результати перевірок виконання умов договорів оформлюються актами поточних перевірок.

Факт недопущення працівників органів приватизації до проведення ними перевірки дотримання умов ДКП комунального майна підтверджується складеним у присутності відповідних правоохоронних органів та підписаним працівниками органів приватизації актом про недопуск до проведення перевірки



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Застосування санкцій за порушення умов договорів купівлі-продажу:

У разі повного або часткового невиконання умов ДКП встановлюється відповідальність покупців відповідно до п. 5 ст. 29 ЗУ Про приватизацію державного та комунального майна

У разі порушення власником об'єкта приватизації умов договору орган приватизації спочатку здійснює заходи з досудового врегулювання спору

У разі невирішення спору в межах досудового врегулювання орган приватизації звертається до суду для застосування санкцій щодо:

- виконання умов договору;
- стягнення штрафів і пені;
- розірвання договору або визнання його недійсним та повернення об'єкта у комунальну власність.

Штрафи стягуються з винних осіб за рішенням суду в установленому порядку та перераховуються до Державного бюджету України.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Зняття договору купівлі-продажу з контролю органом приватизації

повне виконання умов договору, що підтверджує відповідний орган приватизації шляхом затвердження акта підсумкової перевірки

набрання законної сили рішенням суду про виконання умов договору в повному обсязі

набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору (або визнання його недійсним)

ухвалення протокольного рішення комісії з питань зняття з контролю договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Посилання на НПА:

Закон України «Про місцеве самоврядування» від 21.05.1997 № 280/97-ВР [Електронний ресурс. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text)

Закон України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 №389-VIII [Електронний ресурс. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text)

Закон України "Про приватизацію державного і комунального майна" від 18 січня 2018 року № 2269-VIII [Електронний ресурс. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#n581](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#n581)

Постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 р. № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану» [Електронний ресурс. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/303-2022-%D0%BF#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/303-2022-%D0%BF#Text)

Наказ Фонду державного майна України від 18.10.2018 року № 1327 «Про затвердження Порядку здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації органами приватизації» [Електронний ресурс. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1349-18#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1349-18#Text)

Наказ Фонду державного майна України від 18.10.2018 року № 1330 «Про затвердження Порядку надання органами приватизації згоди на подальше відчуження, передачу в заставу або внесення до статутного капіталу господарського товариства об'єктів приватизації, обтяжених зобов'язаннями їх власників перед державою (територіальною громадою)». [Електронний ресурс. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1342-18#n15](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1342-18#n15)

Наказ Фонду державного майна України від 06.04.2018 року № 487 «Про затвердження форми акта про недопуск до проведення перевірки дотримання умов договору купівлі-продажу державного (комунального) майна» [Електронний ресурс. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0538-18#n13](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0538-18#n13)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Дякуємо за увагу!