Проект

**СЄВЄРОДОНЕЦЬКА МIСЬКА РАДА**

**СЬОМОГО СКЛИКАННЯ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (чергова) сесія**

# Р I Ш Е Н Н Я №\_\_\_\_\_\_

**" \_\_\_\_ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 р. м.Сєвєродонецьк**

Про затвердження Порядку визначення способу

відчуження об’єктів комунальної власності

територіальної громади м. Сєвєродонецька, що передані

в оренду юридичним та фізичним особам

Керуючись пунктами 30, 31 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», пунктом 1.1 статті 18-2 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 15.05.1996р. № 189/96-ВР із змінами згідно Закону України від 13.01.2012р. №4336-VI, пунктами 6.3 Програми відчуження об’єктів комунальної власності територіальної громади м. Сєвєродонецьк на 2017 рік, затвердженої рішенням 24-ї сесії міської ради від 26.01.2017р. № 1048, враховуючи позитивний висновок постійної депутатської комісії по управлінню ЖКГ, власністю, комунальною власністю, побутовим та торгівельним обслуговуванням, висновки протокольних рішень засідань Координаційної ради з питань розвитку підприємництва у м. Северодонецьку від 04.07.2017р. №1 та 22.08.2017р. №2, Сєвєродонецька мiська рада

**ВИРIШИЛА:**

1. Затвердити Порядок визначення способу відчуження об’єктів комунальної власності територіальної громади м. Сєвєродонецька, що передані в оренду юридичним та фізичним особам ( додається).

2. Визнати таким, що втратило чинність рішення сесії Сєвєродонецької міської ради від 28.02.2002р. №1008 «Про затвердження Порядку визначення способу відчуження об’єктів комунальної власності територіальної громади м. Сєвєродонецька, що передані в оренду юридичним та фізичним особам».

3.Дане рішення підлягає оприлюдненню.

4. Відділу внутрішньої політиким та зв’язків з громадкістю оприлюднити це рішення в газеті «Сєвєродонецькі вісті» та на офіційному сайті міської ради.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію по управлінню житлово-комунальним господарством, власністю, коммунальною власністю, побутово-торгівельним обслуговуванням.

**Міський голова В.В. Казаков**

**Підготував:**

Заступник міського голови, начальник Фонду

комунального майна Сєвєродонецької міської ради О.В.Ольшанський

**Додаток**

**до рішення сесії № \_\_\_\_\_\_\_**

**від « \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017р.**

**ПОРЯДОК**

**визначення способу відчуження об’єктів комунальної власності**

**територіальної громади м. Сєвєродонецьк, що передані в оренду**

**юридичним та фізичним особам**

Цей Порядок розроблено у відповідності з пунктами 30, 31 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», у відповідності з вимогами пункту 1.1 статті 18-2 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 15.05.1996р. №189/96-ВР зі змінами згідно Закону України від 13.01.2012р. № 4336-VI, Методики оцінки майна, затвердженої Постановою КМУ від 10.12.2003р. № 1891, Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого наказом ФДМУ від 27.02.2004р. №377 та пункту 6.3 Програми відчуження об’єктів комунальної власності територіальної громади м. Сєвєродонецьк на 2017 рік, затвердженої рішенням Сєвєродонецької міської ради від 26.01.2017р. № 1048.

1. **Загальні положення**

1.1 Цей Порядок установлює вимоги до процедури визначення способу відчуження об’єктів комунальної власності територіальної громади м.Сєвєродонецька, що передані в оренду юридичним та фізичним особам та щодо яких прийнято рішення про відчуження.

1.2 Терміни в цьому Положенні вживаються в такому значенні:

***- Майно*** - матеріальні цінності, які відповідно до чинного законодавства, віднесені до основних засобів (фондів);

***- Відчуження майна*** - передача права власності на комунальне майно територіальної громади міста, яке перебуває на балансі суб'єктів підприємницької діяльності, іншим юридичним чи фізичним особам шляхом його продажу за грошові кошти;

***- Орендодавець:***

– Фонд комунального майна, як виконавчий орган міської ради, що створений рішенням міської ради, до компетенції якого віднесені питання управління комунальною власністю територіальної громади міста;

- комунальні підприємства, установи, організації – щодо нерухомого майна, врахованого у них на балансовому обліку, з обов’язковим погодженням Фондом комунального майна;

***- Орендар*** - юридична або фізична особа, яка стала переможцем конкурсу на право оренди нерухомого комунального майна та яка визнається орендарем відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

***- Невід’ємні поліпшення*** – здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких неможливе без завдання йому шкоди або призведе до зменшення його ринкової вартості.

***- Орган приватизації*** – Фонд комунального майна міської ради, що створений рішенням сесії міської ради, до компетенції якого віднесені питання відчуження (приватизації) комунального майна територіальної громади міста.

1.3.Відчуження об’єктів комунальної власності територіальної громади м.Сєвєродонецька, що передані в оренду здійснюється шляхом:

- викупу;

- продажу на аукціоні ( в тому числі за методом зниження ціни лота, без оголошення початкової ціни лота);

- продажу за конкурсом з відкритістю пропонування ціни за принципом аукціону

1.4. Включення об’єктів комунальної власності територіальної громади міста, що передані в оренду до Переліку об’єктів комунальної власності, що підлягають відчуженню здійснюється з ініціативи уповноваженого органу управління, органу приватизації або покупця. Перелік об’єктів комунальної власності територіальної громади міста, що підлягають відчуженню, затверджується міською радою.

1.5. У разі прийняття рішення про відчуження орендованого комунального майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) орендар одержує право на викуп такого майна, якщо орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об’єкта без завдання йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання для цілей оренди майна.

1.6. У разі, якщо Фонд комунального майна повідомляє орендаря про відчуження орендованого майна, а орендар не надав документи, які підтверджують виконання ним невід’ємних поліпшень орендованого майна в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання для цілей оренди майна, або орендар відмовився від викупу орендованого майна при наявності права на викуп, Фонд комунального майна має право запропонувати зазначене майно для відчуження на конкурентних засадах.

1.7 До конкурентних засад відчуження комунального майна територіальної громади міста відносяться аукціон та конкурс, які проводяться згідно відповідних положень, затверджених міською радою.

1.8 Конкурс застосовується до цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, або інших соціально важливих об’єктів міської інфраструктури, які не перебувають в оренді, або при наявності обставин викладених у п. 1.6.

1.9 Аукціон застосовується для окремо визначених нежитлових приміщень, будівель, споруд та іншого рухомого та нерухомого майна, що не перебуває в оренді, або при наявності обставин викладених у п. 1.6.

**II. Визначення витрат орендаря на поліпшення орендованого майна**

2.1. З метою визначення права орендаря на неконкурентний викуп, Фонд коммунального майна повідомляє орендаря про прийняття рішення щодо відчуження орендованого об’єкта.

Орендар протягом 30 календарних днів з моменту одержання повідомлення подає до Фонду комунального майна слідуючі підтверджувальні документи:

- договір оренди комунального майна, укладений з дотриманням вимог законодавства;

- письмову згоду орендодавця на здійснення орендарем за власні кошти невід’ємних поліпшень орендованого майна;

- проектно-кошторисну (кошторисну) документацію на проведення поліпшень, узгоджену з орендодавцем (балансоутримувачем) та погоджену граничну суму витрат орендаря на проведення поліпшень;

- акти приймання-передачі виконаних будівельних робіт ( підписаних замовником та підрядником ) та узгоджених з орендодавцем;

- копії платіжних документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від орендованого майна без заподіяння йому шкоди, у тому числі за придбані матеріали, конструкції тощо;

- відомість розрахунку вартості невід’ємних поліпшень орендованого майна за підписами відповідальних осіб орендаря і завірена його печаткою, що підтверджує фактичну оплату орендарем грошових коштів за проведення поліпшень орендованого майна, у тому числі за матеріали, конструкції;

- аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого майна за рахунок власних коштів орендаря. Аудиторський висновок повинен містити розшифровку періодів освоєння, напрямів та джерел фінансування поліпшень, у тому числі за рахунок коштів орендаря, з посиланням на підтверджувальні документи;

- бухгалтерську довідку, завірену аудитором, про суму витрат, понесених орендарем у зв’язку з здійсненням поліпшень, яка віднесена орендарем на збільшення вартості його необоротних активів, у розмірі, що перевищує встановлену законодавством з питань оподаткування частку витрат для включення їх до валових витрат.

2.2. Попереднє встановлення факту наявності та визначення розміру витрат орендарів на поліпшення об’єктів оренди, що належать до комунальної власності територіальної громади міста здійснюється орендодавцем або органом приватизації на підставі наданих орендарем документів. Обстеження об’єкта з метою ідентифікації виконаних поліпшень орендованого майна здійснює суб’єкт оціночної діяльності безпосередньо з виїздом на місце. За результатами обстеження суб’єкт оціночної діяльності надає до органу приватизації висновок щодо відповідності наявних поліпшень орендованого майна наданим документам.

2.3. Ненадання орендарем в зазначений термін або надання в неповному обсязі документів зазначених в пункті 2.1 цього Порядку є підставою для відмови орендарю у праві на викуп орендованого майна та відчуженню його Фондом комунального майна на конкурентних засадах, а також відмові у компенсації орендарю витрат на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна.

**III. Ідентифікація поліпшень орендованого майна**

3.1. За результатами розгляду документів, зазначених в пункті 2.1. цього Порядку, Фонд комунального майна приймає попереднє рішення щодо способу відчуження комунального майна, що передане в оренду, та передає документи суб’єкту оціночної діяльності для ідентифікації виконаних поліпшень орендованого майна.

3.2. Незалежна оцінка орендованого майна, що містить поліпшення проводиться суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання, визначеним на конкурсних засадах та включає такі етапи:

- опрацювання вихідних даних, необхідних для оцінки, у тому числі одержаних від органу приватизації за результатами виконання робіт підготовчого етапу;

- ідентифікація поліпшень орендованого майна;

- застосування методичних підходів та узагальнення отриманих з їх використанням результатів оцінки з метою визначення ринкової вартості орендованого майна та ринкової вартості невід’ємних поліпшень орендованого майна;

- визначення питомої ваги часток комунального майна та орендаря у визначеній ринковій вартості орендованого майна;

- складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість орендованого майна, подання їх на рецензування та затвердження до Фонду комунального майна.

3.4. Ідентифікація невід’ємних поліпшень орендованого майна є встановлення суб’єктом оціночної діяльності факту відповідності підтверджувальних документів, наданих орендарем, про здійснені ним заходи, спрямовані на покращення фізичного стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, наявним поліпшенням, які неможливо відокремити від відповідного об’єкта без завдання йому шкоди і які здійснені за рахунок коштів орендаря та за згодою орендодавця.

Ідентифікуються поліпшення, що здійснені протягом строку дії договору оренди та наявні на дату оцінки.

3.5. Ідентифікація поліпшень орендованого майна включає такі етапи:

- передавання органом приватизації суб’єкту оціночної діяльності підтверджувальних документів , зазначених у пункті 2.1. цього Порядку;

- проведення суб’єктом оціночної діяльності аналізу підтверджувальних документів, візуального обстеження орендованого майна з метою виявлення факту фізичної наявності поліпшень, які неможливо відокремити від об’єкта без заподіяння йому шкоди;

- підготовка суб’єктом оціночної діяльності висновку про ідентифікацію поліпшень орендованого майна;

- подання суб’єктом оціночної діяльності органу приватизації висновку про ідентифікацію поліпшень орендованого майна у разі виявлення факту повної або часткової невідповідності наданих підтверджувальних документів про напрями та обсяги витрат на здійснення поліпшень їх фізичній наявності.

3.6. Висновок про ідентифікацію поліпшень орендованого майна може бути позитивним або негативним.

Позитивним висновком є висновок, у якому підтверджується факт відповідності наявних поліпшень орендованого майна наданим підтверджувальним документам про напрями та обсяги витрат на їх здійснення . Позитивний висновок має міститися у звіті про оцінку майна.

Негативним висновком є висновок, у якому зазначається факт повної або часткової невідповідності наявних поліпшень орендованого майна наданим підтверджувальним документам про напрями та обсяги витрат на здійснення поліпшень.

У разі негативного висновку суб’єкт оціночної діяльності – суб’єкт господарювання призупиняє подальші роботи з оцінки зазначеного майна та подає його до Фонду комунального майна для прийняття рішення.

**IV.Незалежна оцінка орендованого майна, що містить поліпшення**

4.1. Базою оцінки орендованого майна є ринкова вартість.

Визначення ринкової вартості орендованого майна можливе із застосуванням усіх методичних підходів виходячи з основних принципів оцінки майна та з урахуванням наявної на дату оцінки необхідної інформації про об’єкт оцінки та подібне йому майно . В основу визначення ринкової вартості покладається принцип найбільш ефективного використання орендованого майна.

4.2. Під час проведення незалежної оцінки орендованого майна, що містить поліпшення передбачається така послідовність процедур:

- визначається ринкова вартість орендованого майна відповідно до його поточного фізичного (технічного) стану та з урахуванням принципу найбільш ефективного використання на дату оцінки ( ринкова вартість орендованого майна з поліпшеннями);

- визначається ринкова вартість орендованого майна відповідно до його фізичного (технічного) стану, що був наявний на початок здійснення орендарем поліпшень та з урахуванням принципу найбільш ефективного використання у такому стані на дату оцінки (ринкова вартість орендованого майна без поліпшень);

- розраховується ринкова вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна як різниця між ринковою вартістю орендованого майна з поліпшеннями та ринковою вартістю орендованого майна без поліпшень;

- визначення питомої ваги комунального майна та частки орендаря в об’єкті відчуження;

Розрахунки ринкової вартості орендованого майна з поліпшеннями, ринкової вартості орендованого майна без поліпшень, а також ринкова вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна здійснюється без урахування податку на додану вартість.

4.3. Під час визначення ринкової вартості орендованого майна без поліпшень для врахування фізичного (технічного) стану цього майна на початок здійснення орендарем поліпшень дозволяється використовувати дані звітів про оцінку майна, складених з метою передання його в оренду, а також акти технічного обстеження будівель або їх окремих конструктивних елементів, приміщень, їх частин тощо.

Ринкова вартість орендованого майна без поліпшень визначається на дату оцінки виходячи з ринкової вартості подібного майна, яке не містить поліпшень, які ідентифіковані.

4.4. Якщо здійснені орендарем заходи щодо поліпшення орендованого майна не завершені та (або) призвели до його знецінення на дату оцінки, враховується принцип внеску шляхом аналізу впливу цих факторів на збільшення (зменшення) ринкової вартості орендованого майна з поліпшеннями. У разі впливу зазначених факторів на зменшення ринкової вартості зазначеного майна, ринкова вартість орендованого майна без поліпшень визначається відповідно до вимог абзацу 2 пункту 4.3. цього Порядку.

4.5. Якщо здійснені орендарем поліпшення орендованого майна призвели до зміни призначення зазначеного майна, яке на дату оцінки не може бути визнане найбільш ефективним використанням, під час визначення ринкової вартості орендованого майна без поліпшень враховується принцип найбільш ефективного використання такого майна на дату оцінки. У цьому випадку ринкова вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна дорівнює нулю.

4.6. У разі отримання в результаті розрахунку позитивної величини ринкової вартості невід’ємних поліпшень орендованого майна вона порівнюється з фактично сплаченою сумою коштів орендаря у здійснення ідентифікованих поліпшень. Ринкова вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна приймається такою, що не перевищує вищезазначену суму коштів. У цьому разі ринковою вартістю орендованого майна без поліпшень (частка комунального майна) є різниця між ринковою вартістю орендованого майна з поліпшеннями та ринковою вартістю невід’ємних поліпшень орендованого майна.

**V. Визначення способу відчуження орендованого майна, що містить поліпшення**

5.1. Фонд комунального майна на підставі розгляду, наданих орендарем документів, фізичного обстеження об’єкта, висновку суб’єкта оціночної діяльності про ідентифікацію поліпшень орендованого майна, наявності висновку суб’єкта оціночної діяльності про ринкову вартість орендованого майна та ринкову вартість невід’ємних поліпшень приймає рішення щодо визначення способу відчуження:

- викуп - у разі, якщо орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об’єкта без завдання йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання для цілей оренди майна;

- конкурентний спосіб відчуження ( аукціон, конкурс з відкритістю пропонування ціни за методом аукціону) - у разі, якщо орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об’єкта без завдання йому шкоди, в розмірі менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання для цілей оренди майна, або при відмові орендаря від права на викуп при наявності такого права.

**VI. Компенсація орендарю вартості**

**невід’ємних поліпшень орендованого майна**

6.1. Фонд комунального майна приймає рішення про компенсацію орендарю вартості поліпшень орендованого майна у разі виконання орендарем таких умов:

- відсутності в договорі оренди, укладеному з дотриманням вимог законодавства, умови щодо непроведення орендодавцем компенсації, здійснених орендарем за час оренди, поліпшень орендованого майна за рахунок власних коштів та за письмовою згодою орендодавця;

- надання орендарем до Фонду комунального майна документів, що підтверджують виконання ним невід’ємних поліпшень орендованого майна згідно з пунктом 2.1. цього Порядку;

- наявності позитивного висновку суб’єкта оціночної діяльності про ідентифікацію здійснених поліпшень орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об’єкта без завдання йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб’єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна.

6.2. Ринкова вартість орендованого майна ( частка комунального майна) при відчуженні шляхом викупу орендарем визначається на дату оцінки, виходячи з ринкової вартості подібного майна, що не містить поліпшень і дорівнює різниці між ринковою вартістю орендованого майна з поліпшеннями та ринковою вартістю поліпшень орендованого майна.

6.3. Для продажу орендованого майна, яке містить поліпшення конкурентним способом та щодо якого прийнято рішення про компенсацію поліпшень, його ринкова вартість та ринкова вартість поліпшень, визначені на дату оцінки є початковою вартістю такого майна.

6.4. Якщо під час продажу конкурентним способом орендованого майна, що містить невід’ємні поліпшення, що ідентифіковані згідно з цим Порядком, ціна продажу збільшилась, то частка орендаря в орендованому майні дорівнює початковій сумі невід’ємних поліпшень орендованого майна.

6.5. Якщо під час продажу конкурентним способом орендованого майна, яке містить поліпшення, що ідентифіковані згідно з цим Порядком, ціна продажу зменшилась у порівнянні з початковою, то частка орендаря в орендованому майні дорівнює відповідній частці ціни продажу цього майна, яка визначається, виходячи з питомої ваги початкової суми невід’ємних поліпшень в початковій ціні орендованого майна.

6.6. Ціна продажу орендованого майна як різниця між ціною, що склалася за результатами продажу орендованого майна конкурентним способом, та сумою невід’ємних поліпшень орендованого майна, що визначена за результатами продажу згідно з пунктами 6.4. або 6.5. цього Порядку, зазначається у договорі купівлі-продажу орендованого майна, що укладається з орендарем, визнаним переможцем аукціону (конкурсу з відкритістю пропонування ціни по методу аукціону). Зазначена ціна продажу є комунальною часткою орендованого майна.

6.7. Фактична ціна продажу конкурентним способом орендованого майна, що склалася за результатами продажу; вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна, що підлягає компенсації орендарю, який не став переможцем аукціону (конкурсу); ціна продажу зазначеного майна як різниця між ціною, що склалася за результатами продажу, та вартістю поліпшень, що визначена за результатами продажу згідно з пунктами 6.4. та 6.5. цього Порядку зазначаються у договорі купівлі-продажу орендованого майна, що укладається Фондом комунального майна з переможцем аукціону або конкурсу (крім орендаря).

6.8. Не підлягають відшкодуванню орендарю здійснені поліпшення орендованого майна за власні кошти орендаря у разі:

- наявності в договорі оренди, укладеному з дотриманням вимог законодавства, умови щодо непроведення орендодавцем компенсації орендарю здійснених за час оренди поліпшень орендованого майна за рахунок власних коштів та за письмовою згодою орендодавця;

- невід’ємні поліпшення орендованого майна здійснені без згоди орендодавця;

- виконані роботи не відповідають переліку робіт, визначених орендодавцем;

- ненадання орендарем підтверджувальних документів на здійснені поліпшення у повному обсязі і в зазначені терміни, згідно пункту 2.1. цього Порядку;

- наявності негативного висновку суб’єкта оціночної діяльності про ідентифікацію поліпшень орендованого майна;

- орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна в розмірі менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду;

- здійснені поліпшення орендованого майна призвели до зменшення ринкової вартості орендованого майна;

- здійснені поліпшення призвели до зміни призначення майна, яке не може бути визнаним найбільш ефективним використанням згідно з висновками суб’єкта оціночної діяльності;

- орендар відмовився від участі в приватизації орендованого майна.

**Міський голова В.В. Казаков**

Заступник міського голови,

начальник Фонду комунального майна

Сєвєродонецької міської ради О.В.Ольшанський