

**Про затвердження Положення  
про порядок приватизації  
об'єктів спільної власності  
територіальних громад Львівської області**

З метою впорядкування процедури приватизації майна спільної власності територіальних громад Львівської області, керуючись частинами п'ятою та шостою статті 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", відповідно до Законів України "Про приватизацію державного майна", "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", Львівська обласна рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Положення про порядок приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад Львівської області, згідно з додатком 1.
2. Контроль за виконанням рішення покласти на голову обласної ради.

Голова обласної ради

Олександр ГАНУЩИН

# ПОЛОЖЕННЯ

## про порядок приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад Львівської області

### 1. Загальні положення

1.1. Положення про порядок приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад Львівської області (далі – Положення) розроблено на підставі Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", "Про приватизацію державного майна".

1.2. Положення визначає основну мету, принципи, пріоритети, порядок, умови та способи приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад Львівської області.

1.3. Основною метою приватизації є підвищення соціально-економічної ефективності використання майна, створення конкурентного середовища та забезпечення надходження коштів від приватизації до бюджету розвитку обласного бюджету.

1.4. Приватизація об'єктів спільної власності територіальних громад у Львівській області здійснюється з урахуванням таких принципів:

- реалізація права територіальної громади володіти, доцільно, ефективно користуватися і розпоряджатися на власний розсуд та у своїх інтересах майном, що належить їй;

- сприяння подальшому розвитку інфраструктури Львівської області шляхом збільшення частки приватних власників, які мають довгострокові інтереси в розвитку об'єкта, що приватизувався, здійснюють ефективне управління ним і сприяють створенню соціально орієнтованої ринкової економіки;

- підвищення заінтересованості інвесторів у розвитку інфраструктури Львівської області;

- приватизація об'єктів спільної власності територіальних громад Львівської області здійснюється пріоритетно конкурентними способами;
- забезпечення інформаційної відкритості процесу приватизації шляхом обов'язкового проведення громадських слухань та обговорень.

## **2. Підготовка та формування переліку об'єктів до приватизації**

2.1. З метою здійснення повноважень органу управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Львівської області (далі – спільної власності), його приватизації та оренди, Львівською обласною радою рішенням № 33 від 23 червня 2006 року (зі змінами) створено Управління майном спільної власності Львівської обласної ради (далі – Управління).

2.2. Управління здійснює підготовку об'єктів до приватизації, що включає:

- інвентаризацію майна, що підлягає приватизації і визначення умов його подальшого використання; у разі приватизації частини будівлі Управління проводить інвентаризацію всієї будівлі, що належить до спільної власності територіальних громад Львівської області;

- виявлення об'єктів спільної власності, що не підлягають приватизації, і визначення умов їх подальшого використання;

- виявлення інших об'єктів спільної власності, що тимчасово не використовуються, і розробка пропозицій щодо порядку їх подальшого використання;

- виявлення й упорядкування об'єктів незавершеного будівництва і визначення умов їх подальшого використання.

2.3. Управління, з метою реалізації покладених на нього завдань, залучає незалежних консультантів і суб'єктів оціночної діяльності для вжиття необхідних заходів щодо приватизації об'єктів спільної власності, на конкурентній основі, відповідно до законодавства України.

2.4. При формуванні переліку об'єктів першочерговій приватизації підлягають:

- дрібні та малоліквідні об'єкти нерухомого майна (підвали, напівпідвальні приміщення, мансарди);

- об'єкти, подальше перебування яких у спільній власності є економічно недоцільним та потребує додаткових витрат бюджетних коштів на їх утримання або розвиток, що підтверджується висновком про інвентаризацію майна, проведеного Управлінням, а також висновком профільної комісії; при визначенні економічної недоцільності перебування об'єкта у спільній власності враховується позиція структурних підрозділів Львівської обласної державної адміністрації щодо можливості використання цих об'єктів для реалізації поставлених перед ними функціональних завдань;

- об'єкти незавершеного будівництва, які не можуть бути добудовані за рахунок бюджетних коштів, що підтверджується висновком профільних комісій (відповідно до функціонального призначення цих будівель), та висновком бюджетної комісії, прийнятих на основі відповідного експертного висновку;

- збиткові і малоприбуткові комунальні підприємства під зобов'язання покупця щодо проведення фінансового оздоровлення таких об'єктів приватизації;

- високоліквідні об'єкти для забезпечення виконання бюджетних завдань;

- об'єкти, які використовуються не за призначенням або не функціонують більше ніж один рік, що підтверджується відповідним актом про обстеження який складено Управлінням, та фотоматеріалами в додатку до нього на початок і кінець періоду;

2.5. При формуванні переліку об'єктів не підлягають приватизації об'єкти, що знаходяться на території закладів охорони здоров'я, культури, освіти і науки, фізичної культури та спорту.

2.6. Ініціатива щодо приватизації об'єктів спільної власності може виходити від Управління, депутатів Львівської обласної ради, юридичних чи фізичних осіб, які можуть бути покупцями відповідно до законодавства.

2.7. За результатами проведеної роботи, з урахуванням вимог цього Положення, Управління напрацьовує відповідний проект рішення про

приватизацію об'єктів спільної власності територіальних громад області, що підлягає затвердженню Львівською обласною радою.

2.8. Проект рішення про приватизацію об'єктів спільної власності територіальних громад області повинен містити:

- перелік об'єктів, що підлягають приватизації, найменування та їх місцезнаходження;
- у разі наявності орендаря – інформацію щодо чинного договору оренди цього об'єкта, зокрема термін, на який цей договір укладено, розмір місячної орендної плати на час формування проекту рішення, дату проведення останньої експертної оцінки та її розмір;
- соціально-економічне обґрунтування приватизації кожного з об'єктів, передбачених у переліку;
- способи приватизації передбачених у переліку об'єктів, зокрема: продаж на аукціоні, продаж за конкурсом або в окремих випадках – викуп;
- дані про будівлі (споруди, нежитлові приміщення), що включені до переліку та земельну ділянку, на якій розташовано зазначені об'єкти (місцезнаходження, площа земельної ділянки, її цільове призначення, характеристика), функціональне використання будівель (споруд, нежитлових приміщень) та умови користування ними;
- початкова ціна об'єкта, що визначена на підставі проведеної експертної оцінки, умови його продажу та експлуатації, з висновками щодо прогнозованої суми надходження коштів до обласного бюджету від приватизації кожного з об'єктів;
- прогноз соціально-економічних наслідків приватизації кожного з об'єктів на підставі проведеної Управлінням інвентаризації та висновку відповідної профільної постійної комісії;
- інші відомості за ініціативи Львівської обласної ради або Управління.

2.9. Проект рішення про приватизацію об'єктів спільної власності територіальних громад області підлягає обговоренню на громадських слуханнях. За результатами проведення громадських слухань формуються



пропозиції та зауваження до пропонованого проекту рішення, що підлягають обов'язковому розгляду на сесії Львівської обласної ради.

2.10. Після прийняття на сесії Львівської обласної ради рішення про приватизацію об'єктів спільної власності територіальних громад області, Управління здійснює заходи щодо приватизації об'єктів відповідно до чинного законодавства.

### **3. Визначення ціни об'єктів приватизації**

3.1. Ціна продажу об'єкта, що підлягає приватизації способом викупу, та початкова ціна об'єкта приватизації на аукціоні або за конкурсом встановлюється на підставі результатів його оцінки.

3.2. Термін дії висновку суб'єкта оціночної діяльності для цілей приватизації майна шляхом викупу або продажу конкурентними способами (для договору купівлі - продажу, оголошення умов продажу, у тому числі повторного продажу) становить 6 місяців від дати його затвердження.

3.3. Проведення незалежної оцінки здійснюється в порядку, встановленому Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Методикою оцінки вартості майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891, Національним стандартом № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, Національним стандартом № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2003 № 1442, та іншими нормативно-правовими актами з питань оцінки майна.

3.4. Висновок суб'єкта оціночної діяльності про початкову вартість та ціну продажу затверджується рішенням Львівської обласної ради про приватизацію об'єктів спільної власності територіальних громад області.

3.5. Відбір суб'єктів оціночної діяльності для проведення оцінки вартості майна об'єктів спільної власності, що підлягають приватизації, здійснюється на конкурсних засадах.

3.6. Надання пільг з оплати за об'єкти приватизації спільної власності чи зменшення ціни продажу об'єктів спільної власності не допускається.

#### **4. Застосування способів приватизації**

4.1. Приватизація об'єктів спільної власності може здійснюватися шляхом:

- викупу;
- продажу на аукціоні;
- продажу за конкурсом.

4.2. Пріоритетним серед наведених способів приватизації є ті, які здійснюються на конкурентних засадах: продаж на аукціоні, продаж за конкурсом.

4.3. Викуп, як спосіб приватизації, застосовується у виняткових випадках і має місце в разі реалізації орендарем переважного права на викуп ним орендованого майна, за наявності в сукупності таких умов:

- орендар, за згодою орендодавця, здійснив за власні кошти поліпшення, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди;
- вартість зазначених поліпшень становить не менше ніж 25 відсотків залишкової вартості майна (будинку, споруди, приміщення);
- орендар належним чином виконує зобов'язання за чинним договором оренди та вчасно сплачує оренду плати, відповідно до законодавства, протягом п'яти років.

4.4. Якщо в результаті розгляду наданої документації, яка підтверджує виконання невід'ємних поліпшень не менше ніж 25% залишкової вартості об'єкта, будуть виявлені розбіжності між наявною документацією і фактичними поліпшеннями (менше ніж 25 % залишкової вартості), що підтверджується експертним висновком, Управління ініціює перед Львівською обласною радою питання щодо продажу цього об'єкта на конкурентних засадах. У такому випадку орендар має право брати участь, як потенційний покупець, у відчуженні об'єкта конкурентним способом.

4.5. Об'єкт оренди, що перебуває в користуванні орендаря, який неналежно виконує зобов'язання за договором оренди, приватизується на конкурентних засадах на підставі відповідного рішення Львівської обласної ради.

4.6. У разі продажу об'єктів спільної власності, включених до переліку об'єктів, що приватизуються на конкурентних засадах, переможцем вважається особа, яка запропонувала найбільшу ціну за об'єкт продажу та прийняла на себе зобов'язання з виконання умов конкурсу.

## **5. Контроль за здійсненням приватизації**

5.1. Контроль за належним здійсненням приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад Львівської області, за діяльністю Управління в процесі здійснення приватизації та виконанням вимог цього Положення в процесі приватизації здійснюють:

- постійна комісія з питань комунального майна та приватизації Львівської обласної ради, відповідно до покладених на неї завдань, зазначених у положенні про постійну комісію;

- постійна комісія з питань депутатської діяльності, етики, регламенту, свободи слова та антикорупційної політики Львівської обласної ради, відповідно до покладених на неї завдань, зазначених у положенні про постійну комісію;

- контрольна комісія обласної ради з питань приватизації майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (у разі її створення).



Голові Львівської обласної ради  
п. О. ГАНУЩИНУ

### ЗАУВАЖЕННЯ

до проекту рішення Львівської обласної ради "Про затвердження  
Положення про порядок приватизації об'єктів спільної власності  
територіальних громад Львівської області"

За результатами правового аналізу Положення про порядок приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад Львівської області" можна стверджувати, що окремі пункти цього Положення не містять нормативного обґрунтування та/або не відповідають вимогам чинного законодавства України у сфері приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад.

Зокрема:

а) **абзац 4 пункту 2.4 Положення**, згідно із яким за висновком постійних комісій обласної ради можна встановити неможливість добудови об'єктів незавершеного будівництва.

**Відповідно до статті 47 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"**, постійні комісії ради є органами ради, що обираються з числа її депутатів, для вивчення, попереднього розгляду і підготовки питань, які належать до її відання, здійснення контролю за виконанням рішень ради, її виконавчого комітету. Постійні комісії за дорученням ради або за власною ініціативою попередньо розглядають проекти програм соціально-економічного і культурного розвитку, місцевого бюджету, звіти про виконання програм і бюджету, вивчають і готують питання про стан та розвиток відповідних галузей господарського і соціально-культурного будівництва, інші питання, які вносяться на розгляд ради, розробляють проекти рішень ради та готують висновки з цих питань, виступають на сесіях ради з доповідями і співдоповідями.

Такі повноваження є не притаманними для постійних комісій та не можуть бути об'єктивно реалізовані, оскільки для визначення вартості об'єкта

незавершеного будівництва та витрат на його завершення необхідно володіти спеціальними знаннями.

Саме для цього в Україні діють відповідні державні та приватні експертні установи, суб'єкти оціночної діяльності, які володіють необхідним обсягом спеціальних знань, пройшли відповідну сертифікацію та несуть визначену відповідальність за висновки, які містять неправдиву інформацію.

**б) пункт 2.5 Положення**, який визначає, що при формуванні переліку об'єктів не підлягають приватизації об'єкти, що знаходяться на території закладів охорони здоров'я, культури, освіти та науки, фізичної культури та спорту.

В пункті 1.1 Положення його автори зазначають, що таке розроблене на підставі Законів України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" та "Про приватизацію державного майна".

З аналізу вказаних нормативно-правових актів можна дійти висновку про те, що законодавець визначив об'єкти, які не підлягають приватизації. Відтак при розробленні Положення для регламентації діяльності обласної ради у сфері приватизації необхідно застосовувати аналогічний перелік об'єктів, з урахуванням специфіки майна, що належить до спільної власності територіальних громад області.

При цьому, встановлення заборони на приватизацію об'єктів, що знаходяться на території закладів охорони здоров'я, культури, освіти та науки, фізичної культури та спорту може мати негативні наслідки саме для обласної ради і очевидно потребує передбачення певних винятків. Наприклад, коли самі комунальні заклади, перелічені у пункті 2.5 Положення клопочуть про це або якщо є висновок незалежної експертизи про неможливість відновлення об'єкта у зв'язку із його аварійним станом та інше.

Варто зважати, що підтримання об'єктів спільної власності територіальних громад області у належному стані потребує значних фінансових коштів, які на жаль не завжди є у обласному бюджеті, що призводить до втрати таких об'єктів.

**в) пункт 4 Положення**, який встановлює, що термін дії висновку суб'єкта оціночної діяльності для цілей приватизації шляхом викупу або продажу конкурентними способами становить 6 місяців від дати його затвердження.

Відповідно до статті 12 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", зміст, форма, порядок складання, затвердження та строк дії акта оцінки майна визначається Кабінетом Міністрів України.

Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 затверджено Методику оцінки майна, пунктами 25-28 якої визначається строк дії висновку про вартість майна. Зокрема, згідно із пунктом 26, висновок про вартість об'єкта приватизації, у тому числі разом із земельними ділянками, на яких такий об'єкт розташований, шляхом викупу, продажу одному покупцю або продажу способами, що передбачають загальнодоступність та конкуренцію покупців, у тому числі повторного продажу, дійсний протягом дев'ятимісячного строку після дати оцінки.

г) пункт 3.4 Положення, який передбачає, що висновок суб'єкта оціночної діяльності про початкову вартість та ціну продажу затверджується рішенням Львівської обласної ради.

Відповідно до пункту 23 Методики оцінки майна (постанова КМУ від 10.12.2003 № 1891), у разі делегування органами місцевого самоврядування власних повноважень стосовно приватизації майна, що перебуває у комунальній власності, органам приватизації усі роботи, пов'язані з процедурою його оцінки, визначеною цією Методикою, у тому числі, роботи підготовчого етапу, забезпечення аудиту даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності, конкурсний відбір суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання, укладення з ним договору на проведення оцінки майна, рецензування акта оцінки або звіту про оцінку майна і затвердження акта оцінки майна або висновку про вартість майна, здійснюються такими органами приватизації.

Варто нагадати, що рішенням Львівської обласної ради від 23.06.2006 № 33 "Про питання забезпечення управління майном спільної власності територіальних громад області", з метою створення системи забезпечення повноважень обласної ради з майнових питань, підвищення ефективності управління майном спільної власності територіальних громад області, створено управління майном спільної власності Львівської обласної ради.

Згідно із пунктом 1 рішення обласної ради від 23.06.2006 № 33, управлінню майном спільної власності надано повноваження органу, уповноваженого управляти майном спільної власності територіальних громад області.

Отже, рішення про затвердження висновку про вартість майна та/або акту оцінки майна повинне приймати управління майном спільної власності Львівської обласної ради.

д) **пункт 3.6 Положення**, згідно із яким не допускається зниження ціни продажу об'єктів спільної власності.

Можливість продажу об'єктів на аукціоні за методом зниження ціни прямо передбачена статтею 18-1 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" та статтею 16 Закону України "Про приватизацію державного майна".

Таким чином проект Положення обласної ради звужує обсяг передбачених законодавством України способів приватизації об'єктів спільної власності.

е) **пункти 4.1 – 4.4 Положення**, які стосуються приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад способом викупу.

Відповідно до статті 16-2 Закону України "Про приватизацію державного майна", викуп акцій (часток, паїв), що належать державі в статутному капіталі господарських товариств, інших господарських організацій та підприємств, заснованих на базі об'єднання майна різних форм власності, здійснюється відповідно до законодавства з питань приватизації та з урахуванням установчих документів таких товариств. Викуп об'єктів малої приватизації здійснюється відповідно до Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)".

Стаття 11 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" визначає, що викуп застосовується щодо об'єктів малої приватизації, які не продано на аукціоні, за конкурсом, а також у разі, якщо право покупця на викуп об'єкта передбачено законодавчими актами. Покупець, який став власником об'єкта і не скористався на момент його приватизації правом викупу будівлі (споруди, нежитлового приміщення) у межах

займаної таким об'єктом площі, має право викупити відповідну будівлю (споруду, нежитлове приміщення), якщо це не заборонено законодавчими актами. Порядок викупу об'єкта встановлюється Фондом державного майна України.

Згідно із пунктами 8.1 та 8.2 Порядку продажу об'єктів малої приватизації шляхом викупу, на аукціоні (у тому числі за методом зниження ціни, без оголошення ціни), за конкурсом з відкритістю пропонування ціни за принципом аукціону, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 02.04.2012 № 439, викуп об'єктів малої приватизації застосовується відповідно до пункту 3.3 розділу III та пункту 7.15 розділу VII цього Порядку щодо об'єктів малої приватизації, які не продані на аукціоні, за конкурсом, а також якщо право покупця на викуп об'єкта передбачено чинним законодавством України. Ціна продажу об'єкта, що підлягає приватизації шляхом викупу, встановлюється на підставі результатів його оцінки.

Таким чином положення щодо порядку застосування викупу як способу приватизації об'єктів спільної власності, сформульовані у проекті Положення про порядок приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад Львівської області містять норми, що не відповідають чинному законодавству України та є дискримінуючими щодо можливих учасників приватизації.

На підстав вищевикладеного, вважаємо, що проект рішення Львівської обласної ради "Про затвердження Положення про порядок приватизації об'єктів спільної власності територіальних громад Львівської області" потребує доопрацювання, з метою приведення його у відповідність із чинним законодавством України.

**Начальник відділу правової  
та кадрової роботи**



**Андрій МЕЛЬНИК**