

ПРИВАТИЗАЦІЯ ДЕРЖАВНОГО І КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА ЗА НОВИМИ ПРАВИЛАМИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

З 19 серпня 2022 року набули чинності зміни до приватизаційного законодавства. Нові строки, кількість аукціонів, порядок ініціації приватизації, порядок оплати за об'єкт тощо. А головне, навіть, великі об'єкти понад 250 млн. грн. тепер будуть продаватися на аукціонах Прозорро.Продажі, але після завершення воєнного ста

Приватизація за новими правилами під час воєнного стану 19 серпня 2022 року набули чинності зміни до [Закону України “Про приватизацію державного та комунального майна”](#) (далі — Закон). Нові норми з'явилися серед основного змісту закону та у Прикінцевих та перехідних положеннях Закону.

Тобто, законодавець змінив загальні правила та встановив особливості проведення малої приватизації на термін дії воєнного стану. Одночасно, система Прозорро.Продажі та функціонал майданчиків потребують доопрацювань, тому деякі зміни відтерміновані на 4 місяці після набуття чинності змін до Закону. Запуски перших оновлених аукціонів заплановані на початок листопада 2022 року. А поки Фонд державного майна та місцеві ради проводять аукціони за новими правилами але на існуючому функціоналі.

Етапність введення в дію норм Закону

Перехідний етап — до моменту запуску нового функціоналу в Прозорро.Продажі, аукціони проводяться з дотриманням встановлених змін, але в межах технічних можливостей;

Воєнний стан — після того як система запрацює, починають діяти загальні правила, але з урахуванням Прикінцевих та перехідних положень, що встановлюють особливості проведення торгів на час воєнного стану;

Післявоєнний або повноцінний період роботи — після завершення воєнного стану система та норми запрацюють вже без обмежень та норми Прикінцевих та перехідних положень Закону не будуть діяти.

Оновлені переліки об'єктів приватизації

З листопада 2022 р. планується запуск оновлених переліків об'єктів приватизації, на підставі яких будуть створюватись інформаційні повідомлення.

Але органам приватизації необхідно буде раніше опубліковані об'єкти архівувати і створити нові у новому реєстрі. Приймати рішення для цього або повторно затверджувати Перелік об'єктів, що підлягають приватизації не потрібно.

Це лише технічна вимушена дія, пов'язана з оновленням функціоналу приватизації в Прозорро.Продажі та на майданчику.

ТОВ «Публічні Процедури» надають безкоштовно послугу з перенесення ваших об'єктів з іншого майданчика на ТОВ «Публічні Процедури». **Тому, якщо раніше ви не могли змінити майданчик через опубліковані об'єкти та неможливість їх перенесення, то відтепер ви можете обрати ТОВ «Публічні Процедури» і отримати всі наші безкоштовні сервіси і консультації щодо нової процедури безкоштовно. Для цього зареєструйтесь на ТОВ «Публічні Процедури».**

Лист про намір приватизації

На період дії воєнного стану передбачається, що аукціонна комісія затверджує умови приватизації лише після отримання від потенційного учасника аукціону листа в довільній формі про намір приватизації певного об'єкта. Норма не передбачає можливості оголосити аукціон без такого листа, тому краще обов'язково мати лист як підставу. Його може подати будь-хто, навіть фізична особа і вона не зобов'язана потім приймати участь в аукціоні.

Зразок листа-наміру завантажуйте за <https://sale.auction.org.ua/uploads/documents/1668017267.pdf>

Гарантійний внесок

Для всіх інформаційних повідомлень, опублікованих з 19.08.2022 р. гарантійний внесок має бути:

- ✓ 20% від стартової ціни аукціону;
- ✓ у разі якщо 2 аукціони не відбулися через невиконання переможцем своїх зобов'язань, на голландському аукціоні гарантійний внесок має бути в розмірі 30 мінімальних заробітних плат (МЗП) або 50% від стартової ціни аукціону (яка сума більше — така і буде гарантійний внеском).

Поки система не реалізувала нові процедури щодо приватизації (орієнтовно до листопада 2022 р.) встановити в системі або змінити умови голландського аукціону щодо збільшення гарантійного внеску неможливо. Тому умову збільшення гарантійного внеску передбачайте в документі інформаційного повідомлення, що завантажується в систему. І електронний майданчик, у разі проведення такого голландського аукціону, має сформувати учаснику вірний рахунок на збільшену суму гарантійного внеску.

Гарантійний внесок

- 20% стартової ціни для всіх аукціонів з малої приватизації.
- Якщо 2 аукціони були визнані такими, що не відбулися через невиконання переможцем своїх обов'язків - для голландського аукціону встановлюється гарантійний внесок у розмірі 30 МЗП або 50% від стартової ціни голландського аукціону (в залежності від того, яка сума більше).
Не виконання переможцем обов'язків це:
 - не підписав протокол або договір,
 - не сплатив суму за лот,
 - надані не всі документи, що вимагаються та/або надані недостовірні дані, особа підпадає під ч. 2 ст. 8 Закону.
- Після запуску нових процедур у організатора буде можливість редагувати голландський аукціон для встановлення збільшеного гарантійного внеску.

Норма однаково застосовується з моменту набуття чинності змін до Закону та надалі.

Нова послідовність аукціонів

До звичних трьох аукціонів додається ще четвертий голландський аукціон.

До моменту технічної готовності майданчика, поки буде працювати лише 3 аукціони: англійський 100% стартової ціни об'єкта, англійський 50% стартової ціни об'єкта та голландський аукціон 50% стартової ціни об'єкта.

Орієнтовно з листопада 2022 року вже будуть запущені перші англійський аукціони і нова модель з чотирьох аукціонів. До зазначеної вище послідовності додається ще четвертий голландський аукціон з 50% стартовою ціною об'єкта, який автоматично оголошується у разі, якщо на попередньому голландському переможець (або переможці) не виконали свої обов'язки та були дискваліфіковані).

Послідовність аукціонів

- **Перехідний період** - передбачається проведення лише 3 аукціонів, система не готова для запуску четвертого голландського аукціону.
- **Під час воєнного стану та після його завершення** - 4 аукціони.

Англійський аукціон - 100% стартової ціни об'єкта

Англійський аукціон - 50% стартової ціни об'єкта

Голландський - 50% стартової ціни об'єкта

Голландський - 50% стартової ціни об'єкта

гарантійний внесок збільшений до 20% від стартової ціни

якщо 2 аукціони не відбулися (учасник не надав відомості / не підписав протокол / договір / не здійснив оплату) - на голландському аукціоні гарантійний внесок 30 МЗП / 50% стартової ціни аукціону

якщо цей аукціон так само зірвали - на повторному голландському аукціоні гарантійний внесок 30 МЗП / 50% стартової ціни аукціону

оголошується за умови, якщо попередній аукціон не відбувся через дискваліфікацію переможця аукціону (зрив аукціону)

Строки проведення аукціонів

На перехідний період встановлюються такі строки:

- ✓ період прийому пропозицій 20-25 календарних днів для всіх аукціонів;
- ✓ повторний аукціон публікується протягом 5 робочих днів з дня наступного за днем визнання попереднього аукціону таким, що не відбувся.

Під час воєнного стану:

- ✓ перший англійський аукціон проводиться не раніше ніж на 5 робочий день та не пізніше ніж на 20 робочий день з дня наступного за днем публікації інформаційного повідомлення;
- ✓ повторні аукціони проводяться не раніше ніж на 3-й робочий день, але не пізніше ніж на 6-й робочий день з дня наступного за днем публікації аукціону;
- ✓ повторні аукціони оголошуються автоматично протягом 1 робочого дня з моменту як не відбувся попередній аукціон.

Після завершення воєнного стану:

- ✓ аукціон проводиться не раніше ніж на 5-й та не пізніше ніж на 20-й робочий день після публікації інформаційного повідомлення;
- ✓ повторні аукціони проводяться не раніше ніж на 10-й та не пізніше ніж на 15-й робочий день з дня наступного за днем оголошення аукціону;
- ✓ повторні аукціони оголошуються автоматично протягом 1 робочого дня з моменту як не відбувся попередній аукціон.

Дата проведення аукціону буде визначатися організатором лише щодо першого англійського аукціону. Наступні дати будуть автоматично розраховуватись в залежності від встановлених періодів прийому пропозицій.

Підтверджуючі документи учасників аукціонів

На термін дії воєнного стану до загального пакету документів, що вимагається ст. 14 Закону, від учасників аукціонів ще вимагається 2 додаткових:

- ✓ заява про ознайомлення з об'єктом приватизації;
- ✓ довідка про те, що потенційний учасник не підпадає під обмеження встановлені ст. 8 Закону.

Документи потенційного учасника перевіряє майданчик, через який такий учасник аукціону зареєструвався на аукціон. Але в період підписання протоколу (до моменту його затвердження) орган приватизації також перевіряє зміст та відповідність даних завантажених до аукціону документів.

Викуп об'єкта одним учасником на аукціоні

Для того, щоб англійський аукціон відбувся має бути зареєстровано 2 заяви на участь. Якщо на аукціон була зареєстрована лише 1 заява на участь, модуль аукціону не активується і такий учасник автоматично визнається переможцем аукціону.

Орган приватизації протягом 5 р.д. з дня наступного за днем формування протоколу (це момент завершення періоду прийому пропозицій) приймає рішення про викуп одним учасником.

Якщо таке рішення не буде прийняте та завантажено в систему через майданчик до 18:00 5-го робочого дня строку, аукціон буде автоматично визначений таким, що не відбувся і автоматично оголошується наступний по черзі аукціон. Учаснику, що зареєстрував єдину заяву на участь буде повернуто суму гарантійного внеску, а сума реєстраційного внеску буде перерахована організатору торгів.

Уважно звертайте увагу на строки та вчасно завантажуйте рішення, якщо аукціон автоматично визнається таким, що не відбувся, то повернутись назад і завантажити рішення буде неможливо.

Підписання протоколу

Під час воєнного стану та після його завершення підписання протоколу буде лише за допомогою кваліфікованого електронного підпису (КЕП).

Строк підписання протоколу під час воєнного стану — 7 робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу. Паперові протоколи можна підписати за проханням переможця.

Строк підписання протоколу після завершення воєнного стану — 10 робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу.

Орган приватизації затверджує підписаний майданчиком та переможцем протокол. Підписувати органу приватизації протокол не обов'язково, Закон вимагає затвердження. Зазвичай, організатор своїм наказом затверджує протокол на вносить такі дані в “шапку” протоколу.

Процес підписання протоколу КЕП

- Майданчик погоджує проект протоколу з органом приватизації
- Майданчик, використовуючи ресурс підписання (Дія, ЦЗО або системи документообігу) організовує підписання переможцем та майданчиком
- Майданчик надсилає організатору підписаний з 2-х сторін протокол (разом з документами підписів)
- Орган приватизації перевіряє підписи, друкує протокол, вносить дані про затвердження/наказ та скановану копію завантажує в Прозорро.Продажі

Порядок сплати за лот та підписання протоколу

Порядок розрахунків після проведення онлайн аукціону:

- ✓ Майданчики перераховують на рахунок органу приватизації реєстраційні внески протягом 5 робочих днів з дня проведення аукціону;
- ✓ Майданчик переможця організує підписання протоколу та з двома підписами надсилає протокол організатору. Останній затверджує протокол та публікує його в системі протягом 7 р.д. (під час воєнного стану) та протягом 10 р.д. після завершення воєнного стану;
- ✓ 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 р.д. з дня наступного за днем формування протоколу;
- ✓ Орган приватизації та переможець підписують договір купівлі-продажу об'єкта приватизації протягом 25 р.д. з дня наступного за днем формування протоколу, але обов'язково після сплати за лот.

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 разі, майданчик має перерахувати на рахунок організатора суму винагороди, яка була вирахована і суми гарантійного внеску після публікації протоколу.

Як визначити стартову ціну об'єкта 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/ дорівнюють нулю — стартова ціна такого об'єкта приватизації встановлюється аукціонною комісією 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 аукціонною комісією на рівні вартості, визначеної таким висновком.

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

Як провести аукціон в перехідний період (до моменту запуску нових процедур в системі Прозорро.Продажі та ТОВ «Публічні Процедури»)

- ✓ В інформаційному повідомленні передбачайте 3 аукціони, гарантійний розмір 20% стартової ціни аукціону та період прийому пропозицій 20 к.д.;
- ✓ В документі інформаційного повідомлення передбачте, що разі якщо 2 англійський аукціони не відбудуться через те, що учасники не виконають свої обов'язки і будуть дискваліфіковані - на голландському аукціоні сума гарантійного внеску буде 50% стартової ціни аукціону або 30 МЗП (в залежності від того, яка сума більше), так як це правило вже діє, але технічно змінити суму гарантійного внеску на голландському аукціоні неможливо;

- ✓ Публікуйте інформаційне повідомлення протягом 3 р.д. з дня затвердження умов приватизації;
- ✓ Вимагайте від учасників повний пакет документів, в тому числі довідку про ст. 8 Закону та заяву про ознайомлення з об'єктом;
- ✓ Протокол підписуйте кваліфікованим електронним підписом та протягом 7 робочих днів;
- ✓ Отримуйте від майданчика залишок гарантійного внеску на рахунок після публікації протоколу;
- ✓ Очікуйте оплату від переможця протягом 20 р.д. після формування протоколу;
- ✓ Підписуйте договір купівлі-продажу протягом 25 р.д. після формування протоколу, але обов'язково після оплати за лот;
- ✓ Та після підписання договору приймайте наказ або рішення про завершення приватизації і публікуйте його на майданчику, завершуючи аукціон.