

ЯК ПРИДБАТИ ДЕРЖАВНЕ АБО КОМУНАЛЬНЕ МАЙНО ПІД ЧАС ВІЙНИ?

поділитися цим:



Нові правила приватизації на період дії воєнного стану.

У вересні [відновлюється](#) масова приватизація — приблизно 150 об'єктів державної та комунальної власності виставлять на аукціони в системі Prozorro.Продажі. Нагадуємо, що коли почалося повномасштабне вторгнення росії в Україну, приватизацію фактично було призупинено.

Відновлення стало можливе, бо Верховна Рада внесла [зміни до профільного закону](#), якими [спростила процедуру приватизації](#) на період воєнного стану. Однак, щоб розблокувати продаж державного і комунального майна необхідні були також зміни до підзаконних актів. Для цього 23 серпня уряд привів у відповідність до нової редакції закону [правила проведення електронних аукціонів](#).

Продаж об'єктів малої приватизації під час війни будуть здійснювати у декілька етапів.

Вибір об'єкта приватизації

Потенційний покупець матиме змогу обрати потрібне для придбання майно у кілька способів.

Перший – знайти серед об'єктів, аукціони з приватизації яких вже [відбуваються](#) або щодо яких [затверджені умови продажу](#). Окрім як в системі Prozorro.Продажі, з переліком такого майна можна ознайомитися на [офіційному сайті](#) ФДМУ та на [спеціалізованій сторінці](#) з питань приватизації. Перелік комунального майна, що продається, також публікують на вебсайтах органів місцевого самоврядування.

Якщо потенційного покупця цікавить конкретне майно, але його немає на вказаних ресурсах, варто пошукати у [переліку об'єктів, що підлягають приватизації](#). Якщо його немає і там, можна ініціювати проведення аукціону самостійно. Для цього слід надіслати органу приватизації листа довільної форми про намір приватизувати такий об'єкт. Щодо приватизації державного майна слід звертатись до ФДМУ або його регіональних відділень, комунального майна — до органів приватизації територіальних громад.

Затвердження та публікація умов продажу

Якщо ви самостійно ініціювали приватизацію, треба буде почекати, поки аукціонна комісія розробить умови продажу майна, а орган приватизації їх затвердить.

На період воєнного стану законодавець суттєво звужив перелік таких умов.

Переможця аукціону можна зобов'язати:

- зберегти профіль діяльності приватизованих об'єктів соціально-культурного призначення (об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, мистецтва тощо);
- погасити борги із заробітної плати та перед бюджетом;
- забезпечити соціальні гарантії працівникам.

Разом з іншими умовами продажу, **аукціонна комісія визначає стартову ціну** об'єкта приватизації. Вона дорівнює його балансовій вартості. Якщо балансова вартість окремих складових об'єкта дорівнює нулю, стартова ціна встановлюється на рівні балансової вартості решти його складових. Якщо балансова вартість об'єкта відсутня, і водночас немає висновку про вартість за результатами оцінки, стартову ціну встановлюють у розмірі 1 гривні.

Протягом трьох робочих днів після затвердження умов продажу орган приватизації публікує інформаційне повідомлення про приватизацію об'єкта в системі Prozorro.Продажі та на сайті ФДМУ або відповідної територіальної громади.

В інформаційному повідомленні зазначають дані про об'єкт, стартову ціну, розміри гарантійного та реєстраційного внесків, умови продажу, дату та час проведення аукціону, кінцевий строк подання заяви на участь та інші відомості.

Для участі потенційні покупці – юридичні особи подають:

- заяву на участь, яка містить ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ;
- заяву про те, що потенційний покупець не підпадає під обмеження, передбачені статтею 8 ЗУ «Про приватизацію державного і комунального майна». *Наприклад, покупцями не можуть бути працівники державних органів приватизації, громадяни та резиденти держави-агресора, підсанкційні особи, а також покупці, з якими раніше розривали договір про приватизацію через недотримання його вимог;*
- заяву про ознайомлення з об'єктом приватизації;
- документи, що містять інформацію про:

1. реєстрацію нерезидента в країні місцезнаходження;
2. кінцевого бенефіціарного власника або його відсутність;
3. сплату реєстраційного та гарантійного внесків;

- та письмову згоду з умовами продажу.

Для участі потенційні покупці – фізичні особи та іноземці подають:

- заяву на участь;
- заяву про те, що потенційний покупець не підпадає під обмеження, передбачені статтею 8 Закону;
- заяву про ознайомлення з об'єктом приватизації;
- паспорт громадянина України або документ, що посвідчує особу (для іноземців);
- документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків;
- письмову згоду з умовами продажу.

На період воєнного стану ці заяви й документи можна подати в електронній формі та підписати КЕП.

Заява на участь в електронному аукціоні повинна містити **закриту цінову пропозицію** — суму, за яку потенційний покупець готовий придбати майно до початку торгів. Вона не може бути нижчою, ніж стартова ціна об'єкта приватизації.

Радимо не відкладати подання пропозиції до останнього. До того ж, до дедлайну прийняття заяв на участь учасники мають право анулювати або внести до зміни у свої цінові пропозиції.

Гарантійний та реєстраційний внески

Як і раніше, для участі в аукціоні потенційний покупець сплачує на рахунок оператора електронного майданчика, через який подає заяву на участь у приватизації, гарантійний та реєстраційний внески. Розмір останнього не змінився та становить 0,2 розміру мінімальної заробітної плати (1300 грн у 2022). Натомість гарантійний платіж тепер встановлюється на рівні 20% стартової ціни лота.

Якщо аукціон з приватизації двічі не відбудеться через дискваліфікацію переможця, гарантійний внесок встановлюють в розмірі, який є більшим ніж:

- 50% стартової ціни об'єкта малої приватизації;
- 30 розмірів мінімальних заробітних плат станом на 1 січня року, в якому оприлюднюється інформаційне повідомлення (у 2022 – 195 тис. грн).

Аукціон та оформлення його результатів

На час дії воєнного стану **аукціони з продажу об'єктів малої приватизації проводитимуть не раніше 5 та не пізніше 20 робочих днів з дня публікації інформаційного повідомлення**. Однак до появи в електронній торговій системі відповідної технічної можливості цей строк становить 20-25 календарних днів. Протягом цього строку потенційні покупці також зможуть оглянути об'єкт приватизації, ознайомитися з його характеристиками та прийняти рішення, чи брати участь в аукціоні.

Система активує аукціон, якщо заявки на участь у ньому подали двоє або більше учасників. Проходить він в електронній торговій системі в режимі реального часу. Кожен учасник має право підвищити свою ціну. Мінімальний крок такого підвищення зазначають в оголошенні лота.

Способи приватизації та **види аукціонів** не змінилися. Як і раніше, **приватизація розпочинається з англійського аукціону**. Майно виставляють за 100% вартістю, а перемагає учасник, який подав найвищу цінову пропозицію за лот в ході аукціону.

Якщо об'єкт не вдалося продати з першого разу, оголошують **повторний англійський аукціон зі зниженням стартової ціни на 50%**.

Якщо і другий аукціон не відбувся, проводять, так званий, **голландський аукціон**. Майно виставляють, як і на попередньому аукціоні, з 50% знижкою, але електронна система автоматично поступово знижує його вартість, аж поки хтось з учасників це зниження не зупинить. Це означатиме, що він готовий купити лот за цю суму. Далі учасники можуть знову піднімати ціну.

Однак, якщо голландський аукціон визнано таким, що не відбувся через відмову переможця аукціону від підписання протоколу аукціону, договору купівлі-продажу, а також від сплати ціни продажу, потенційні покупці матимуть ще одну змогу приватизувати об'єкт. У такому випадку проводитимуть **повторний голландський аукціон**.

Переможця, що відмовився від підписання протоколу аукціону, договору купівлі-продажу, а також від сплати ціни продажу, дискваліфікують.

Ще однією новацією стало скорочення періоду між аукціонами до не менше 3 та не більше 6 робочих днів з дня оголошення відповідних аукціонів.

Коли аукціон завершується, переможець та оператор електронного майданчика підписують протокол про результати аукціону протягом 4-х робочих днів (з дня, наступного за днем його формування). Орган приватизації здійснює перевірку заяви на участь та додані до неї документи переможця аукціону, а також затверджує протокол про результати аукціону протягом 7 робочих днів з моменту його формування.

Цей протокол підписують в електронній формі усі сторони, якщо на підписанні письмово не наполягає переможець.

Викуп

Опція викупу активується, коли на аукціон подав заяву лише один учасник. Тоді орган приватизації може прийняти рішення дозволити йому викупити цей об'єкт за ціною, що він запропонував (вона має бути не нижче за стартову).

Такий спосіб приватизації можуть застосовувати також, якщо покупець на момент викупу орендує майно і відремонтував його: наприклад, зробив невід'ємні поліпшення на суму, що перевищує 25% його ринкової вартості.

Оплата

Переможець має сплатити кошти за придбане майно на рахунок органу приватизації **протягом 20 робочих днів** з дня формування протоколу про результати аукціону. Частину гарантійного внеску переможця, що залишається після вирахування плати за участь в аукціоні, зараховують під час розрахунку за об'єкт приватизації.

Договір, перехід права власності та завершення приватизації

Орган приватизації та переможець укладають договір купівлі-продажу об'єкта приватизації, коли переможець оплатить покупку — протягом 25 робочих днів з дня формування протоколу про результати електронного аукціону. Його публікують у системі Prozorro. Продажі протягом 10 календарних днів з дня, наступного за днем його укладення.

Якщо потрібно виготовити документи для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу об'єкта за рішенням держоргану приватизації, орган приватизації та переможець укладають спочатку попередній договір купівлі-продажу об'єкта. Тоді основний договір купівлі-продажу потрібно укласти протягом 60 робочих днів з дня укладення попереднього договору та опублікувати протягом 10 календарних днів з дня, наступного за днем його укладення.

Договору купівлі-продажу об'єкта повинен включати умови продажу, передбачені інформаційним повідомленням про його приватизацію.

Якщо договір купівлі-продажу не потребує нотаріального посвідчення, його можна укласти і підписати в електронній формі.

Право власності на об'єкт приватизації переходить до покупця після укладення договору купівлі-продажу та підписання акта приймання-передачі об'єкта приватизації.

Після опублікування договору купівлі-продажу орган приватизації оприлюднює в електронній торговій системі наказ про завершення приватизації протягом 10 календарних днів з дня його видання.

Автор: Андрій Швадчак, юридичний радник ТІ Україна

Новини по темі

Новина

Січень 17, 2023

Цей день настав — Україна продає порт

ПРИВАТИЗАЦІЯ

Новина

Січень 16, 2023

22 претенденти на посаду Директора НАБУ: хто проходить до наступного етапу конкурсу?

КОНКУРС НАБУ

Зміни в управлінні арештованими активами: юридичний аналіз

АРМА КОНФІСКАЦІЯ

Вдосконалити процедуру припинення державних підприємств: аналіз законопроекту 8205

УПРАВЛІННЯ ДЕРЖМАЙНОМ

Вакансії



Тендери



Контакти



Для медіа



ПЕРЕЙТИ

Сайт глобального руху