



вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053
Тел/факс: (+38 044) 4862878, 4862841, 4862812, 4863070, 4862883
E-mail: info@auc.org.ua www.auc.org.ua

№ 5-132
від 19.02.2020 року

Фонд державного майна України

*Про розгляд проєкту
Закону України*

15 січня 2020 року Асоціація міст України направляла лист щодо розгляду проєкту Закону України «**Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо пришвидшення і удосконалення процесу приватизації**» (далі – проєкт Закону), який був надісланий листом Фонду державного майна України № 10-46-22924 від 21.12.2019р. З метою удосконалення проєкту Закону та з врахуванням інтересів громад - членів Асоціації, додатково направляємо свої пропозиції до проєкту для врахування.

У Розділі IV «ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ПОВНОВАЖЕНЬ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ» пропонуємо

викласти частину 5 статті 22 в новій редакції (сторінка 21 проєкту Закону):

«5. Частину 5 статті 105 Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 40 -44, ст. 356; 2011 р., № 46, ст. 512) доповнити абзацом такого змісту:

- 1) «Положення цієї статті щодо встановлення строку заявлення кредитором своїх вимог до юридичної особи, що припиняється, не застосовується у разі припинення державного комерційного підприємства в процесі його корпоратизації або перетворення в акціонерне товариство, товариство з обмеженою відповідальністю у процесі приватизації відповідно до порядку, визначеного Кабінетом Міністрів України.*
- 2) У частині 2 статті 377 Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356) слова «(крім багатоквартирних будинків та об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації)» замінити словами «(крім багатоквартирних будинків та*

об'єктів державної та комунальної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації)».

частину 20 статті 22 в такій редакції (сторінка 25 проекту Закону):

«20. У частині другій статті 56 Закону України "Про виконавче провадження" (Відомості Верховної Ради України, 2016 р., № 30, ст. 542):

- 1) перше речення абзацу 4 після слів "право користування майном" доповнити словами "(крім державного та комунального майна, включеного до переліків об'єктів приватизації)";*
- 2) доповнити абзацом 5 такого змісту: "Наявність арешту на державне та комунальне майно не перешикоджає продажу такого майна шляхом приватизації. Арешт зберігає силу для покупця такого майна.";*
- 3) пункт 12 частини 1 статті 34 Закону України "Про виконавче провадження" викласти в такій редакції:*

...12) включення державних чи комунальних підприємств або пакетів акцій (часток) господарських товариств, які належать державі або територіальній громаді, до переліку об'єктів малої або великої приватизації, що підлягають приватизації; ...».

Викласти частину 21 статті 22 проекту з наступним змістом:

❖ доповнити пунктом 1¹) словами:

частини 3 статті 3 викласти в такій редакції:

«3. Дія цього Закону не поширюється на відчуження належних державі та територіальній громаді пакетів акцій у порядку, передбаченому статтями 65, 65¹, 65², 65³, 68 та 69 Закону України "Про акціонерні товариства".».

❖ доповнити пунктом 2¹) наступного змісту:

2¹) частину 3 статті 4 Закону викласти в наступній редакції:

«3. У разі якщо майно органів державної влади та органів місцевого самоврядування, майно державних та комунальних підприємств, що належать до сфери управління органів державної влади та органів місцевого самоврядування, Міністерства оборони України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, сил цивільного захисту, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, Державної кримінально-виконавчої служби України, правоохоронних органів та органів доходів і зборів безпосередньо не забезпечує виконання зазначеними органами встановлених законодавством завдань, таке майно є об'єктами, що підлягають приватизації.

Майно, яке перебуває на балансах державних та комунальних підприємств, установ, організацій, що не підлягають приватизації, та яке не входить до складу єдиних майнових комплексів, що забезпечують основні види діяльності таких підприємств або більше трьох років не використовуються у виробничій діяльності і подальше їх використання не планується, належить до об'єктів, що підлягають приватизації.».

- ❖ пункт 3 частини 21 статті 22 проєкту Закону викласти в наступній редакції:

«3) пакети акцій акціонерного товариства або частки у статутному капіталі товариства з обмеженою відповідальністю, утвореного у процесі приватизації або корпоратизації, акції (частки), що належать державі або територіальній громаді у статутному капіталі господарських товариств, інших господарських організацій і підприємств, заснованих на базі об'єднання майна різних форм власності та розташованих на території України або за її межами, крім пакетів акцій акціонерних товариств, що належать до об'єктів великої приватизації; ...».

- ❖ доповнити пунктом 3¹ наступного змісту:

3¹) частину 3 статті 5 викласти в наступній редакції:

«3. До об'єктів великої приватизації належать об'єкти державної або комунальної власності (єдині майнові комплекси державних та комунальних підприємств та пакети акцій (часток) суб'єктів господарювання, у статутному капіталі яких більше 50 відсотків акцій (часток) належать державі або територіальній громаді), вартість активів яких згідно з даними фінансової звітності за останній звітний рік перевищує 250 мільйонів гривень.».

- ❖ пункт 9 доповнити абзацами наступного змісту:

абзаци 17-19 частини 4 статті 12 викласти в наступній редакції:

«У разі якщо дії, передбачені частиною четвертою цієї статті, вчиняються господарським товариством, де більше ніж 50 відсотків акцій (часток) якого належать державі або територіальній громаді, і загальні збори акціонерів (учасників) прийняли рішення про надання згоди (попереднє надання згоди) на вчинення таких дій, отримання згоди господарським товариством в таких випадках від органу приватизації не вимагається.

У разі якщо дії, передбачені частиною 4 цієї статті, вчиняються державним або комунальним підприємством, органом управління якого є орган приватизації, і такий орган приватизації прийняв рішення про надання згоди (попереднє надання згоди) на вчинення таких дій, отримання державним або комунальним підприємством додаткової згоди в розумінні частини 4 цієї статті від органу приватизації не вимагається.

У разі якщо дії, передбачені абзацами 2-9 частини 4 цієї статті, вчиняються державним або комунальним підприємством/господарським товариством, більше ніж 50 відсотків акцій (часток) якого належать державі або територіальній громаді, та статутом такого підприємства/господарського товариства вчинення таких дій віднесено до повноважень наглядової ради, більшість з членів якої є представниками суб'єкта управління/акціонера - органу приватизації/держави або територіальної громади, і наглядова рада прийняла рішення про надання згоди (попереднє надання згоди) на вчинення таких дій, отримання підприємством/господарським товариством додаткової згоди в розумінні частини 4 цієї статті від органу приватизації не вимагається.»

абзац 1 частини 5 статті 12 викласти в наступній редакції:

«5. *Справи про банкрутство боржників, якими є державні або комунальні підприємства та/або господарські товариства, більше ніж 50 відсотків акцій (часток) яких прямо чи опосередковано належать державі або територіальній громаді, щодо яких прийнято рішення про приватизацію, не порушуються до її завершення. Провадження у справах про банкрутство таких підприємств/господарських товариств, щодо яких прийнято рішення про приватизацію, підлягає припиненню, крім тих, що ліквідуються за рішенням власника.».*

❖ пункт «14)» доповнити абзацами наступного змісту:

частину восьму статті 17 викласти в такій редакції:

«8. *З моменту укладення договору купівлі-продажу пакета акцій, що є об'єктом приватизації, та до моменту переходу права власності забороняється вносити будь-які зміни до системи депозитарного обліку щодо накладення арешту або іншого обмеження прав держави або територіальної громади на такий пакет акцій.».*

❖ пункт «15)» викласти в наступній редакції:

«15) статтю 18 викласти в такій редакції:

Стаття 18. Приватизація об'єктів державної та комунальної власності, переданих в оренду

1. *Приватизація об'єктів державної або комунальної власності, переданих в оренду, здійснюється шляхом продажу на аукціоні.*

2. *Орендар має переважне право на викуп орендованого об'єкта (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за найвищою ціною, яка була запропонована під час проведення аукціону, якщо виконується кожна з таких умов:*

орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної відповідно до частини четвертої цієї статті, за виключенням його витрат, понесених на здійснення поліпшень орендованого майна, що були зараховані в рахунок орендної плати згідно з законодавством;

орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення таких невід'ємних поліпшень;

здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, що підлягають компенсації, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена відповідно до частини четвертої цієї статті;

орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;

договір оренди є чинним на момент приватизації;

орендар взяв участь в першому аукціоні з приватизації орендованого ним об'єкта, у разі активації модуля електронного аукціону зробив щонайменше один крок, у разі перемоги на аукціоні підписав протокол аукціону та договір купівлі-продажу у встановлені Законом строки.

Надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України або відповідним представницьким органом місцевого самоврядування, та з урахуванням вимог Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

3. Якщо орендар має переважне право на викуп та не скористався таким правом, відповідний об'єкт продається переможцю аукціону у встановленому цим Законом порядку.

У такому випадку орендар має право на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень, що визначена відповідно до частини 4 цієї статті.

Компенсація здійснюється у разі виконання орендарем кожної з умов, що передбачені частиною другою цієї статті, а також за умови, що строк від моменту прийняття рішення про приватизацію до закінчення строку дії договору оренди на момент прийняття рішення про приватизацію не перевищує п'яти років.

Після прийняття рішення про приватизацію об'єкта орендар має право звернутися до орендодавця з пропозицією зменшити строк договору оренди об'єкта приватизації для приведення його у відповідність з умовою, що передбачена абзацом третім цієї частини, у визначеному державним органом приватизації порядку. Додаткова угода про внесення відповідних змін до договору оренди укладається сторонами договору протягом десяти робочих днів з дня отримання орендодавцем відповідної пропозиції орендаря та до опублікування оголошення про проведення електронного аукціону.

Така умова вважається виконаною з дати укладення сторонами договору оренди додаткової угоди про внесення відповідних змін до договору оренди.

4. Для встановлення наявності в орендаря переважного права на викуп орендованого об'єкта або права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень орган приватизації після надходження заяви від потенційного покупця про включення об'єкта до переліку об'єктів що підлягають приватизації, чи виникнення відповідної ініціативи органу приватизації, уповноважених органів управління, інших суб'єктів управління об'єктами державної або комунальної власності, замовляє оцінку ринкової вартості об'єкта приватизації, в якій окремо визначаються ринкова вартість об'єкта приватизації без невід'ємних поліпшень та ринкова вартість невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем з дозволу орендодавця та підтверджених висновком будівельної експертизи, а також розраховується співвідношення вартості таких невід'ємних поліпшень до вартості об'єкта. Ринкова вартість невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна приймається такою, що не перевищує фактично сплачену суму коштів орендаря на здійснення таких поліпшень. Фактично сплаченою сумою коштів орендаря визнаються сплачені (перераховані) орендарем кошти у здійснення ідентифікованих будівельним експертом поліпшень орендованого нерухомого майна, суми зобов'язань орендаря, що виникли внаслідок операцій з фінансування зазначених поліпшень і не погашені орендарем на дату оцінки. Період між датою оцінки та датою прийняття рішення про приватизацію не повинен перевищувати три місяці.

Ринкова вартість такого об'єкта приватизації визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України. Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) є обов'язковим та здійснюється відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну

оціночну діяльність в Україні” державним органом приватизації або суб’єктом оціночної діяльності на замовлення органу приватизації територіальної громади.

5. Вартість невід’ємних поліпшень компенсується орендарю органом приватизації у випадку, передбаченому частиною третьою цієї статті, після набуття права власності переможцем аукціону на об’єкт.

6. Якщо покупцем об’єкта приватизації стає орендар вартість невід’ємних поліпшень визначена відповідно до частини четвертої цієї статті, зараховується йому під час остаточного розрахунку за об’єкт приватизації у разі виконання орендарем кожної з умов, передбачених частиною другою цієї статті.

7. Особливості проведення аукціону із забезпеченням переважного права на викуп орендованого об’єкта або з умовами щодо компенсації вартості невід’ємних поліпшень об’єктів приватизації, які перебувають в оренді, порядок використання таких прав орендарем, затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Стартова ціна об’єкта приватизації при проведенні таких аукціонів встановлюється на рівні ринкової вартості такого об’єкта разом із вартістю невід’ємних поліпшень, що визначені відповідно до частини четвертої цієї статті.

8. Договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна, а в разі якщо покупцем переданого в оренду об’єкта є орендар, дія відповідного договору припиняється з дня, за яким об’єкт оренди переходить у його власність.”

❖ пункт «18)» доповнити абзацами наступного змісту:

частину 5 статті 22 викласти в такій редакції:

«5. Визначення вартості майна, що вноситься до статутного капіталу товариства, вартості акцій (часток), що належать державі **або територіальній громаді** у статутних капіталах господарських товариств, інших господарських організацій та підприємств, заснованих на базі об’єднання майна різних форм власності, та підлягають приватизації шляхом викупу, а також оцінка об’єктів приватизації, повернутих за рішенням суду у державну (комунальну) власність, здійснюються відповідно до Методики оцінки, що затверджується Кабінетом Міністрів України.»

❖ пункт «20)» доповнити абзацами наступного змісту:

останній абзац частини 2 статті 26 викласти в такій редакції:

«З моменту укладення договору купівлі-продажу до моменту переходу права власності укладення будь-яких правочинів та внесення змін до діючих правочинів, стороною яких є господарське товариство, акції або частки якого є об’єктом приватизації, здійснюються за погодженням з **органом приватизації** та покупцем, який придбав об’єкт приватизації.»

❖ пункт 22) доповнити абзацами наступного змісту:

останній абзац частини 3 статті 29 викласти в наступній редакції:

«Штрафи стягуються з винних осіб за рішенням суду в порядку, передбаченому Кодексом України про адміністративні правопорушення, за позовами **відповідних органів приватизації.**»

доповнити статтею 23 наступного змісту:

«23. Частина 2 статті 27¹ Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (Відомості Верховної Ради України, 2016 р., № 1, ст. 9 із наступними змінами) викласти в такій редакції:

«2. Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації, подаються такі документи:

1) копія рішення Фонду державного майна України або відповідного представницького органу місцевого самоврядування про включення об'єкта незавершеного будівництва до переліку об'єктів, що підлягають приватизації;

2) копія наказу державного органу приватизації про прийняття рішення про приватизацію такого об'єкта (для об'єктів державної власності);

3) документ, що містить опис об'єкта незавершеного будівництва за результатами технічної інвентаризації такого об'єкта.».

Інші пропозиції до Закону України «Закону України про приватизацію державного та комунального майна»

❖ Викласти в такій редакції абзац 5 частини 6 статті 11 Закону:

«Державний орган приватизації протягом 90 днів розглядає внесені пропозиції та приймає рішення щодо включення до переліку об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації, і в строк до п'яти робочих днів з дня наступного дня прийняття рішення про приватизацію письмово повідомляє про це підприємство, що приватизується (або балансоутримувача об'єкта), а також відповідний уповноважений орган управління, крім випадків, якщо державний орган приватизації є уповноваженим органом управління державним майном. ...».

❖ Викласти абзац 4 частини 6 статті 12 Закону в наступній редакції:

« .. ухвалення представницьким органом місцевого самоврядування рішення про скасування попереднього рішення про приватизацію відповідного об'єкта комунальної власності. ...».

❖ В частині 6 статті 14 зазначеного Закону орган приватизації приймає рішення про недопущення потенційного покупця до участі у приватизації об'єкта великої приватизації або не укладає договір купівлі-продажу за результатами продажу на аукціоні чи застосування процедури викупу в разі, коли потенційний покупець є пов'язаною особою з іншим потенційним покупцем або покупцями;

Орган приватизації також приймає одне з рішень, передбачених абзацом першим цієї частини, якщо потенційним покупцем є кінцевий бенефіціар переможця аукціону, який відмовився від підписання протоколу аукціону щодо такого об'єкта приватизації, якщо це підтверджується відповідним актом.

Якщо такі факти було виявлено в процесі продажу об'єкта малої приватизації – це не є підставою для відмови органом приватизації у підписанні протоколу або договору купівлі-продажу.

З метою встановлення критерії визначення зв'язків між покупцями пропонуємо:

- Визначити *порядок для оренди та приватизації об'єктів щодо виявлення покупців (орендарів)*, які не можуть бути учасниками та не відповідають діючому законодавству. (Можливо, створити єдиний реєстр юридичних та фізичних осіб, які підпадають під такі обмеження чи санкції).
- Доповнити статтю 15 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», такими ж умовами, що зазначені в абзацах 5-6 частини 6 статті 11.

❖ **Проектом Закону пропонується** в частині 4 статті 15 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» **скасувати роботу аукціонної комісії**, натомість пропонується Фонду державного майна України розробляти та затверджувати умови продажу об'єктів малої приватизації державної власності у встановленому ним порядку (орган місцевого самоврядування відсутній у даному процесі!). Однак умови продажу об'єкта комунальної власності затверджуються рішенням представницького органу місцевого самоврядування. Таким чином проект закону не уповноважує **представницький орган місцевого самоврядування визначати крок аукціону**. Тобто, у випадку, якщо об'єкт не буде продано на голландському аукціоні з першого разу, необхідно буде вносити зміни до рішення представницького органу місцевого самоврядування.

Це не полегшення процесу приватизації, а, навпаки, уповільнення роботи органів місцевого самоврядування.

Пропонуємо:

1) абзац 2 частини 4 статті 15 Закону викласти в наступній редакції: «Умови продажу об'єкта малої приватизації комунальної власності затверджуються рішенням представницького органу місцевого самоврядування про включення такого об'єкта до переліку об'єктів малої приватизації, крім умови про стартову ціну продажу об'єкта приватизації, **визначення кроку аукціону, періоду між аукціонами**, які затверджуються наказом органу приватизації територіальної громади.

Зазначений наказ видається не пізніше ніж через 10 робочих днів після оприлюднення рішення представницького органу місцевого самоврядування. ...».

2) Викласти частину 12 статті 15 Закону в наступній редакції: «До проведення першого аукціону з продажу об'єкта малої приватизації при затвердженні умов продажу об'єкта приватизації, **орган приватизації одночасно встановлює стартову ціну об'єкту та умови продажу об'єкта малої приватизації на аукціонах, передбачених частинами восьмою - одинадцятю цієї статті.** ...»

❖ Просимо **доповнити статтю 15** Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» питанням **щодо встановлення стартової ціни у випадках, коли використовується балансова вартість об'єкту приватизації**.

❖ **Проектом Закону зазначається** в абзаці 1 частини 1 статті 25 Закону, що кошти, які одержані від продажу державного або комунального майна, інші надходження, безпосередньо пов'язані з процесом приватизації (суми штрафних санкцій за несвоєчасні розрахунки за придбані об'єкти приватизації тощо),

зараховуються до державного або місцевого бюджету у повному обсязі, крім плати за участь та сум, що підлягають компенсації орендарю відповідно до статті 18.

Виникає питання: на чий рахунок зараховується плата за участь? Це орган приватизації, казначейства, бюджет міста чи інше?

Необхідно вказувати суми, що підлягають компенсації, на який рахунок зараховуються.

Чи буде визначено окремим нормативним актом порядок виплати органом приватизації компенсації щодо невід'ємних поліпшень орендарю?

❖ **Відповідно до абзацу 2 частини 1 статті 12 проекту Закону** рішення про приватизацію та рішення про включення об'єкта до переліку об'єктів» - це є одне й те ж саме. У зв'язку з цим пропонуємо абзац 2 викласти в наступній редакції:

«.. копію рішення державного органу приватизації або **представницького органу місцевого самоврядування** про приватизацію об'єкта приватизації згідно з вимогами цього Закону.»

У Розділі II «ПРИКІНЦЕВІ та ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ» проекту Закону пропонуємо

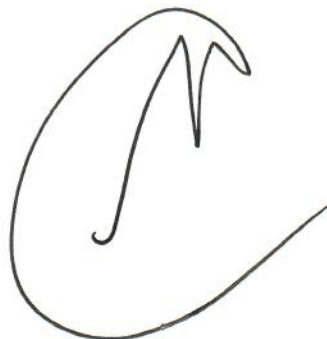
❖ **доповнити п.8¹ наступного змісту:**

«8¹. Договори купівлі-продажу об'єктів малої приватизації, які перебувають у переліках об'єктів малої приватизації, та щодо яких станом на дату набрання чинності цим Законом прийнято рішення про приватизацію, укладаються в порядку встановленому законодавством, яке діяло до набрання чинності, цим Законом.».

Ураховуючи вище викладене, Асоціація міст України пропонує врахувати надані пропозиції та доопрацювати проект Закону.

З метою забезпечення ефективної реалізації та у разі виникнення запитань, пропонуємо звертатись до представника Асоціації, аналітика з питань земельних відносин та комунального майна, Медвецької Тетяни Вікторівни. Контактні дані: тел. 486-28-41; електронна пошта: t.medvetska@auc.org.ua

З повагою
Виконавчий директор Асоціації



О. В. Слобожан