

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна

України

від _____ № _____

**Порядок
внесення змін до договорів купівлі-продажу
державного (комунального) майна**

I. Загальні положення

1. Цей Порядок визначає процедуру внесення змін до договорів купівлі-продажу державного (комунального) майна, укладених органами приватизації.

2. Внесення змін до договору купівлі-продажу державного (комунального) майна (далі – договір купівлі-продажу) здійснюється шляхом укладання між органом приватизації та власником об'єкта приватизації (далі – власник) договору про внесення змін до договору купівлі-продажу (далі – договір про внесення змін). Якщо об'єкт приватизації був відчужений покупцем державного (комунального) майна під час дії зобов'язань, визначених договором купівлі-продажу цього майна, зміни до договору купівлі-продажу вносяться шляхом укладання договору про внесення змін до нього між органом приватизації та власником об'єкта приватизації, до якого відповідно до законодавства перейшли зобов'язання, визначені для покупця державного (комунального) майна договором купівлі-продажу.

3. Право внесення пропозицій щодо змін умов договору купівлі-продажу мають орган приватизації, який уклав договір купівлі-продажу, та власник.

4. Внесення змін до договору купівлі-продажу, умовами якого відповідно до законодавства передбачена розстрочка щодо розрахунків власника за об'єкт приватизації, можливе за умови відсутності на момент унесення змін заборгованості покупця з платежів згідно з порядком, визначеним договором купівлі-продажу, та сплати штрафних санкцій за простроченими платежами відповідно до умов договору купівлі-продажу і вимог чинного законодавства.

5. Зміни, що вносяться до договорів купівлі-продажу, не можуть передбачати:

зменшення відповідальності власника за невиконання ним зобов'язань, визначених договором купівлі-продажу;

зменшення загального обсягу інвестицій, визначених договором купівлі-продажу (далі – зобов'язання).

6. Якщо внесення змін до договору купівлі-продажу передбачає продовження строків виконання зобов'язань, то при укладанні договору про внесення змін необхідно обов'язково враховувати інфляцію національної валюти України (на дату фактичного виконання зобов'язань).

II. Вимоги до строків надання документів для розгляду питання щодо внесення змін до договору купівлі-продажу

1. Документи, надані органу приватизації для розгляду після закінчення строку виконання умов договору купівлі-продажу, але до виявлення факту

невиконання цих умов, розглядаються за умови документарного підтвердження сплати штрафних санкцій.

2. Розрахунок штрафних санкцій проводиться відповідно до умов договору купівлі-продажу за період часу від закінчення строку виконання умов договору до фактичної дати подання документів щодо внесення змін до договору купівлі-продажу.

3. Пропозиція про внесення змін до договору купівлі-продажу, що надійшла після звернення до суду органу приватизації для застосування до власника санкцій, передбачених договором купівлі-продажу, не розглядається.

4. Пункти 1 - 3 цього розділу не стосуються випадків, коли договір про внесення змін укладається на виконання відповідного рішення суду, а також випадків, коли власником запропоновано укласти згідно із законодавством мирову угоду в рамках судового провадження про вжиття санкцій за порушення умов договору купівлі-продажу.

5. Пропозиція про укладення мирової угоди в рамках судового провадження про вжиття санкцій за порушення умов договору купівлі-продажу, згідно з якою запропоновано внести зміни до договору купівлі-продажу, розглядається органом приватизації відповідно до цього Порядку.

III. Порядок внесення змін до договорів купівлі-продажу, що стосуються продовження строків виконання зобов'язань

1. Зміни до договорів купівлі-продажу щодо перенесення строків виконання зобов'язань на пізніший строк порівняно зі строком, установленим договором купівлі-продажу, вносяться за таких умов:

достатня обґрунтованість необхідності внесення таких змін;
недопущення зменшення фактичних обсягів зобов'язань, яке може статися внаслідок можливих протягом періоду їх виконання інфляційних процесів.

2. З метою недопущення зменшення фактичних обсягів зобов'язань, що може виникнути внаслідок можливих у період їх виконання інфляційних процесів, розмір зобов'язань на дату їх виконання визначається з урахуванням інфляції національної валюти України за період від дати закінчення строку виконання зобов'язання, зміна якого була предметом договору про внесення змін, до дати фактичного виконання зобов'язання.

Вартісний обсяг кожного зобов'язання, який повинен бути виконаний власником у змінений договором про внесення змін строк, розраховується згідно з вимогами цього Порядку.

3. Реальний вартісний обсяг зобов'язання, яке виконується відповідно до умов договору купівлі-продажу та договору про внесення змін з урахуванням інфляції національної валюти України за період від дати закінчення строку виконання зобов'язання, зміна якого була предметом договору про внесення змін, до фактичної дати виконання зобов'язання, розраховується за формулою:

$$B_{\phi} = \frac{B_I}{P_{zn}},$$

де B_{ϕ} - реальний вартісний обсяг зобов'язання, яке виконується згідно з умовами договору про внесення змін з урахуванням показника знецінення;

B_I - вартісний обсяг зобов'язання (яке фактично виконано у відповідному періоді), строк виконання якого було перенесено умовами договору про внесення змін;

P_{zn} - індекс інфляції визначеної договором купівлі-продажу грошової одиниці – у кожному конкретному випадку визначається:

для національної валюти України – на основі офіційних даних Державної служби статистики України щодо щомісячних індексів інфляції споживчих цін за формулою:

$$I_{zn} = (I_1 \times I_2 \times \dots \times I_{n-1}) / 100^{n-1},$$

де I_n - щомісячні показники індексу інфляції;

у разі визначення зобов'язань в іноземній валюті – для розрахунку реального вартісного обсягу цього зобов'язання іноземна валюта перераховується у національну валюту України за офіційним курсом гривні до іноземних валют, установленим Національним банком України на дату фактичного внесення інвестицій.

У разі виконання зобов'язань поетапно (в межах одного періоду, визначеного договором купівлі-продажу та договором про внесення змін) розрахунок фактичного вартісного обсягу зобов'язання (Вф) проводиться окремо для кожного етапу. Загальний розмір реально виконаних зобов'язань обчислюється шляхом підрахунку суми показників, отриманих за кожним етапом.

4. Умови договору купівлі-продажу та договору про внесення змін вважаються виконаними, якщо реальний вартісний обсяг зобов'язань, визначений пунктом 3 цього розділу, не менший від установленого умовами договору купівлі-продажу та договору про внесення змін.

IV. Порядок підготовки проекту договору про внесення змін

1. Проект договору про внесення змін готується з урахуванням вимог чинного на час його укладання законодавства. Він має також ураховувати чинність вимог законодавства щодо інших умов договору купівлі-продажу, до якого вносяться зміни.

2. Якщо ініціатором внесення змін до договору купівлі-продажу виступає власник, то пропозиції щодо внесення зазначених змін подаються ним у листі, що направляється органу приватизації, з яким укладався договір купівлі-продажу, за його місцезнаходженням.

3. Орган приватизації в двотижневий строк з моменту надходження пропозицій щодо внесення змін до договору купівлі-продажу у разі відсутності всіх необхідних документів для прийняття остаточного рішення визначає перелік таких документів і повідомляє про це заявника листом.

До переліку цих документів можуть належати:

техніко-економічне обґрунтування внесення змін до договору купівлі-продажу;

уточнений бізнес-план розвитку підприємства в частині інвестиційних зобов'язань;

звіт про стан виконання договірних умов на день подання пропозиції про внесення змін до договору купівлі-продажу та підтверджувальні документи;

проект договору про внесення змін до договору купівлі-продажу;

письмова згода з проектом договору про внесення змін керівника товариства, пакет акцій якого був об'єктом купівлі-продажу (відповідно до статуту – письмова згода керівника, рішення правління або загальних зборів).

У разі внесення змін до договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва щодо продовження строків будівництва заявник, крім документів, визначених у цьому пункті, повинен надати рішення органу місцевого самоврядування про відповідну згоду.

4. Визначені органом приватизації документи подаються власником до органу приватизації, де реєструються в установленому законодавством порядку.

5. У двадцятиденний строк після одержання від власника всіх потрібних документів їх розглядає орган приватизації. Якщо зауваження відсутні, то договір про внесення змін підписується органом приватизації.

6. За наявності зауважень щодо поданих документів або обґрунтованої незгоди з поданою пропозицією про внесення змін до договору купівлі-продажу орган приватизації у двотижневий строк готує і направляє заявнику протокол розбіжностей.

Повторний розгляд доопрацьованих документів здійснюється відповідно до вимог цього Порядку.

7. Якщо ініціатором внесення змін до договору купівлі-продажу виступає орган приватизації, то він направляє проект договору про внесення змін з належним обґрунтуванням власнику.

8. Власник, одержавши проект договору про внесення змін, підготовлений органом приватизації, зобов'язаний в двадцятиденний строк подати до органу приватизації підписаний проект договору про внесення змін. У разі незгоди із зазначеним проектом він надсилає в цей же строк протокол розбіжностей.

9. Розгляд поданих заявником документів, визначення переліку необхідних документів для прийняття остаточного рішення щодо внесення змін до договору купівлі-продажу, підготовку протоколу розбіжностей на виконання пункту 6 Порядку, встановлення обґрунтованості змін до договорів купівлі-продажу та підготовку проектів договорів про внесення змін у державному органі приватизації здійснює структурний підрозділ державного органу приватизації, до функціональних обов'язків якого належить контроль за виконанням умов договорів купівлі-продажу.

10. Проекти договорів про внесення змін погоджуються із структурним підрозділом, який відповідає за правове забезпечення роботи державного органу приватизації.

11. Договір про внесення змін не підлягає нотаріальному посвідченню, крім випадків, передбачених законом.

Усі пов'язані з нотаріальним посвідченням договору про внесення змін витрати у випадках, якщо нотаріальне посвідчення договору про внесення змін передбачене законодавством, покладаються на власника.

12. По одному примірнику договору про внесення змін зберігаються в органі приватизації та у власника.

13. Усі матеріали щодо розгляду та внесення змін до договору купівлі-продажу зберігаються згідно з вимогами порядку ведення діловодства органу приватизації.

14. При внесенні змін до договору купівлі-продажу об'єктів малої приватизації, договір та інформація про внесені зміни підлягають опублікуванню в електронній торговій системі протягом 10 календарних днів з дня укладання, внесення таких змін.

V. Особливі умови внесення змін до договорів купівлі-продажу

1. У разі виникнення спірних питань у процесі розгляду пропозицій щодо внесення змін до договорів купівлі-продажу рішення щодо внесення змін до таких договорів приймається комісією органу приватизації з цих питань. Персональний склад цієї комісії та регламент її роботи затверджуються наказом органу приватизації. Головою комісії є уповноважена посадова особа органу приватизації відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

2. Рішення комісії оформлюється протоколом, який підписується членами комісії та затверджується її головою.

**Директор Департаменту
внутрішнього аудиту та контролю**

Л. Вєлева