

**Повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в комунальній власності територіальної громади м. Деражня».**

Відповідно до статті 9 Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” з метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об’єднань повідомляємо про оприлюднення проекту регуляторного акту «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в комунальній власності територіальної громади м. Деражня» та аналізу його регуляторного впливу.

Проект спрямований на врегулювання правових відносин між Деражнянською міською радою, комунальними підприємствами, фізичними особами та суб’єктами господарювання, з метою підвищення ефективності використання об’єктів комунальної власності територіальної громади міста Деражня.

Проект рішення та аналіз регуляторного впливу розміщено на офіційному сайті Деражнянської міської ради у розділі «Регуляторна політика» – «Проекти регуляторних актів, для обговорення, в тому числі аналіз регуляторного впливу».

Зауваження та пропозиції прийматимуться електронною та звичайною поштою впродовж 1 місяця з дня оприлюднення даного повідомлення: 32200, м.Деражня, вул. Миру, буд.37, [dermisrada@ukr.net](mailto:dermisrada@ukr.net), тел. 0(3856) 2-15-31.

**Секретар міської ради**

**В.А.Сидорук**

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**  
**до проекту рішення Деражнянської міської ради**  
**«Про затвердження Типового договору оренди нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в комунальній власності територіальної громади м. Деражня»**

Цей аналіз регуляторного впливу розроблений відповідно до вимог Закону України від 11.09.2003 №1160-ІУ «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 №308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151

**I. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання**

Останнім часом на адресу Деражнянської міської ради надходить значна кількість звернень від громадян, громадських організацій та інших суб'єктів господарювання з приводу необхідності спрощення процедури надання в оренду нежитлових приміщень комунальної власності територіальної громади міста.

Надання в оренду комунального майна регулюється Законом України «Про оренду державного і комунального майна» .

Слід зазначити, що частиною 3 статті 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що органи місцевого самоврядування діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільські, селищні, міські ради правомочні розглядати і вирішувати питання, віднесені Конституцією України, цим та іншими законами до їх відання.

З огляду на викладене та з метою забезпечення прав та законних інтересів громадян, та врегулювання правових відносин у сфері оренди комунального майна розроблено проект рішення Деражнянської міської ради «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в комунальній власності територіальної громади міста» (далі – проект рішення).

Таким чином, проблема – необхідність вдосконалення процедури надання в оренду комунального майна територіальної громади міста Деражня.

Основні групи (підгрупи), на які справляється вплив при підготовці проекту рішення:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Комунальні підприємства	+	

Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	
---	---	--

Запропонованим проектом нормативно-правового акту визначається порядок та регулюються відносини у сфері оренди комунального майна територіальної громади м. Деражня, у відповідності з чинним законодавством України.

## II. Цілі державного регулювання

Шляхом державного регулювання пропонується усунути недоліки процедури надання в оренду комунального майна територіальної громади міста Деражня в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Метою прийняття запропонованого проекту рішення є удосконалення процедури передачі майна комунальної власності територіальної громади міста Деражня в оренду, прискорення укладання договорів оренди та збільшення надходжень до бюджету міста Деражня від оренди.

Головною ціллю є впорядкування правових відносин у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Деражня.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей

### 1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Залишити існуючу на даний момент ситуацію без змін (Альтернатива 1)	Залишення питання без змін, означає недоотримання додаткових надходжень від сплати орендної плати за оренду комунального майна, неможливість направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного та культурного розвитку, зменшення фінансування соціальної сфери. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не допомагає вирішити проблему
П р и й н я т и регуляторний акт, положення якого повністю відповідають вимогам законодавства (Альтернатива 2)	Прийняття проекту рішення Деражнянською міською радою «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в комунальній власності територіальної громади м. Деражня» дозволить вирішити існуючу проблему на території міста.

За таких обставин, перевага була віддана другому способу, оскільки у цьому випадку досягнути вищезазначеної мети можливо у найбільш короткий термін з врахуванням особливостей роботи міської ради, її виконавчих органів, її комунальних підприємств.

Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

#### 1. Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
------------------	--------	---------

Альтернатива 1	Не передбачаються	Зменшення надходжень до бюджету міста Деражня
Альтернатива 2	Збільшення ефективності використання комунального майна територіальної громади міста Деражня, збільшення надходження коштів до бюджету міста Деражня	Не передбачаються

## 2. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не передбачаються	Неможливість направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного та культурного розвитку, зменшення фінансування соціальної сфери
Альтернатива 2	Вирішення проблеми на території міста Деражня	Не передбачаються

## 3. Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не передбачаються	Залишиться неузгоджене питання по використанню комунального майна
Альтернатива 2	Спрощення процедури передачі майна комунальної власності територіальної громади міста Деражня в оренду, прискорення укладання договорів оренди	Не передбачаються

Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1	X
Альтернатива 2	X

Розрахунок витрат на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта, не проводився за причини того, що суб'єкти господарювання великого і середнього підприємництва не орендують об'єкти комунальної власності, або інша причина (визначити неможливо).

## ВИТРАТИ

на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

№	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на здійснення незалежної оцінки, гривень	*	*

Визначити неможливо, оскільки суб'єкти оціночної діяльності діють за договірними відносинами

### IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Єдиним способом розв'язання вищезазначеної проблеми, що відповідає потребам та забезпечує поступове досягнення встановлених цілей, є прийняття зазначеного регуляторного акту.

Обраний спосіб відповідає діючому законодавству, зокрема, статтям 26 та 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України "Про оренду державного та комунального майна", Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція).

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Оскільки визначена проблема продовжує існувати і не може бути розв'язана. Надходжень бюджету не вистачить для реалізації усіх запланованих програм. Зниження соціальної та економічної стабільності громадян. Збільшення соціальної напруги.

Альтернатива 2	4	Оптимальний варіант збалансування інтересів міської ради, комунальних підприємств, громадян (мешканців міста Деражня) та суб'єктів господарювання. Затвердження регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей повною мірою. Регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначених проблем та принципам державної регуляторної політики.
----------------	---	---

### Рейтинг результативності досягнення цілей

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Не передбачаються	З меншення ефективності використання комунального майна громади міста Деражня, зменшення надходжень до бюджету, матеріальні збитки усіх сторін	Визначена проблема продовжує існувати і не може бути розв'язана, не враховує інтереси жодної із сторін
Альтернатива 2	Оптимальний варіант збалансування інтересів міської ради, комунальних підприємств, громадян (мешканців міста Деражня) та суб'єктів господарювання.	Не передбачаються	Досягнення цілі прийняття регуляторного акта, а також реалізація належним чином владних повноважень, оптимальне врахування інтересів кожної із сторін

### Переваги обраної альтернативи

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Аргументи для переваги відсутні	Відсутні.
Альтернатива 2	Причини для відмови відсутні. Обрана альтернатива є найбільш раціональним варіантом врахування інтересів всіх основних груп, на яких проблема справляє вплив.	У разі зміни зовнішніх факторів відповідний регуляторний акт може бути переглянутий

Обраний спосіб відповідає вимогам діючого законодавства, а також дозволить впорядкувати правові відносини між Деражнянською міською радою та з суб'єктами господарювання, фізичними особами із врахуванням інтересів всіх основних груп, на яких проблема справляє вплив. Видання запропонованого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей, починаючи з дня набрання ним чинності.

## **V. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми**

Для розв'язання проблеми пропонується прийняття запропонованого проекту регуляторного акта, який передбачає затвердження Типового договору оренди нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в комунальній власності територіальної громади м. Деражня; встановлення оцінки об'єктів оренди та порядку розрахунку орендної плати комунального майна територіальної громади м. Деражня, а саме: встановити, що оцінка об'єктів оренди та порядок розрахунку орендної плати визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (зі змінами); затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади м. Деражня, а саме: відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 № 906 (зі змінами).

Зазначеним проектом регуляторного акта передбачається спрощення процедури передачі майна комунальної власності територіальної громади міста Деражня в оренду, прискорення укладання договорів оренди та збільшення надходжень до бюджету міста Деражня від оренди.

## **VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Виконання вимог запропонованого проекту регуляторного акта не потребує додаткових витрат з бюджету міста Деражня.

Розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва не проведено - Тест малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного впливу, оскільки неможливо визначити, діяльність суб'єктів господарювання, які діють за договірними відносинами.

## **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Термін дії регуляторного акту не обмежений у часі.

Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується проект.

Регуляторний акт набирає чинності з моменту його прийняття.

## **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Прогнозовані показники результативності регуляторного акта:

- розмір надходжень до бюджету міста Деражня, що пов'язані з дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія акта;
- кількість звернень до Деражнянської міської ради .

## **IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися розробником регуляторного акта відповідно до вимог статті 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», та Методики відстеження результативності регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу

впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (із змінами від 16.12.2015 № 1151).

Базове відстеження результативності буде проведено до дня набрання чинності запропонованого регуляторного акта, повторне відстеження – через рік з дня набрання чинності, але не пізніше двох років з дня набрання чинності регуляторного акта, за результатами якого можна здійснювати порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Цільові групи, які залучатимуться для проведення відстеження – суб'єкти господарювання, які задіяні у реалізації регуляторного акта.

У рамках статистичного методу відстеження аналіз офіційної статистичної інформації буде проводитися щодо розміру надходжень до міського бюджету та кількості осіб, на яких поширюватиметься дія акта.

**Секретар міської ради**

**В. А. Сидорук**



**УКРАЇНА**  
**ДЕРАЖНЯНСЬКА МІСЬКА РАДА**  
**ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**  
**шістдесят перша сесія**

**проект**



## СЬОМОГО СКЛИКАННЯ

### РІШЕННЯ

\_\_\_\_\_ 2019 року

м. Деражня

№

Про затвердження Типового договору оренди нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в комунальній власності територіальної громади м.Деражня

Керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», пропозицій постійних комісій міської ради, міська рада

#### **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Типовий договір оренди нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в комунальній власності територіальної громади м. Деражня, що додається.
2. Затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади м. Деражня, що додається.
3. Встановити, що оцінка об'єктів оренди та порядок розрахунку орендної плати за об'єкти комунального майна визначається на підставі методики оцінки об'єктів оренди та методики розрахунку і пропорції її розподілу за оренду державного майна затверджених Кабінетом Міністрів України.
4. За оренду нерухомого, окремого індивідуального визначеного комунального майна орендна плата розподіляється:
  - до міського бюджету 70 відсотків;
  - балансоутримувачу 30 відсотків.У разі оренди майна бюджетних установ орендна плата спрямовується до міського бюджету в розмірі, встановленому Бюджетним кодексом України.
5. Це рішення офіційно оприлюднити в районній газеті «Вісник Деражнянщини» та на офіційному сайті Деражнянської міської ради в строки встановлені чинним законодавством України.
6. Вважати таким, що втратило чинність рішення міської ради від 11.08.2005 року № 4 «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в комунальній власності територіальної громади міста».
7. Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря міської ради Сидорук В. А. та постійну комісію міської рад з питань промисловості, підприємництва, транспорту, зв'язку та сфери послуг – (голова комісії Шипович. Е.О.).

**Міський голова**

*вик.Н.Косевич*

**А. М. Ковпак**

Затверджено  
рішенням міської ради  
від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ТИПОВИЙ ДОГОВІР

оренди нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в комунальній власності територіальної громади м. Деражня

м. Деражня

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Ми, що нижче підписалися, \_\_\_\_\_,  
(повна назва Орендодавця)

(далі - Орендодавець) в особі \_\_\_\_\_  
та діє на підставі \_\_\_\_\_,  
(статут, довіреність тощо)

з одного боку, та \_\_\_\_\_,  
(повна назва особи Орендаря)

(далі - Орендар) в особі \_\_\_\_\_  
та діє на підставі \_\_\_\_\_,  
(статут, довіреність тощо)

з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

### 1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно (нерухоме майно) \_\_\_\_\_

(повна назва)

(далі - Майно) площею \_\_\_\_\_ кв. м, розміщене за адресою:

\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ поверсі(ах) \_\_\_\_\_ (будинку, приміщення, будівлі) \_\_\_\_\_, що перебуває на балансі \_\_\_\_\_

(далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно звітом/актом оцінки майна на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ р. і становить (з урахуванням індексації) за незалежною оцінкою/залишковою вартістю \_\_\_\_\_ грн (без ПДВ).

1.2. Майно передається в оренду з метою \_\_\_\_\_

### 2. Умови передачі та повернення орендованого Майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та актів приймання-передачі Майна.

2.2. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно.

Власником майна залишається територіальна громада міста, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в звіті (акті) оцінки майна, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю (Балансоутримувачу).

Орендар повертає Майно Орендодавцю (Балансоутримувачу) аналогічно порядку встановленому при передачі майна Орендарю цим Договором.

Майно вважається поверненим Орендодавцю (Балансоутримувачу) з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.5. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

### **3. Орендна плата**

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Кабінетом Міністрів України, і становить без ПДВ за перший місяць оренди \_\_\_\_\_ грн.

Орендна плата перераховується до міського бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні 70 % до 30 % щомісяця не пізніше 10 числа місяця, наступного за звітним, відповідно до пропорцій розподілу, установлених рішенням міської ради і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку визначеному чинним законодавством.

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. Орендна плата перераховується Отримувачу коштів щомісяця, не пізніше 10 числа місяця, наступного за звітним місяцем на обумовлений договором рахунок.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку та в інших випадках передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Орендодавцем відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до бюджету та/або Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.6. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечується у вигляді завдатку у розмірі орендної плати, визначеної за перший місяць оренди, який вноситься орендарем на рахунок Отримувача коштів в рахунок плати за останній місяць оренди.

3.7. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи санкції, до міського бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні 70 % до 30 %.

### **4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна**

1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.
2. Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є комунальною власністю.

### **5. Обов'язки Орендаря**

Орендар зобов'язується:

1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату.
- 5.3. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, утримувати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та

правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Своєчасно здійснювати капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна.

5. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше ніж на його балансову вартість на користь Орендодавця, в порядку визначеному законодавством.

6. Щомісяця, до 12 числа місяця, наступного за звітним місяцем, надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку).

5.7. У разі припинення, розірвання або відмови орендодавця від договору в 5 – денний термін повернути Балансоутримувачу орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу (Отримувачу коштів) збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.8. В разі невиконання Орендарем вимог, зазначених в п.5.7, Орендар сплачує Отримувачу коштів неустойку за фактичне використання приміщення в подвійному розмірі орендної плати по день фактичної передачі приміщення по акту приймання-передачі.

5.9. Укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

## **6. Права Орендаря**

Орендар має право:

1. Використовувати орендоване Майно Підприємства відповідно до його призначення та умов цього Договору.
2. За згодою Орендодавця здавати майно в суборенду.
- 6.3. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості.
- 6.4. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.
5. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого майна, створювати спеціальні форми (розвитку виробництва, соціально - культурних заходів тощо).
6. Орендар має право передавати третім особам належні йому право оренди та інші права (повністю чи в певній частині), які випливають з цього Договору, тільки за попередньою згодою Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором або чинним законодавством України.

## **7. Обов'язки Орендодавця**

Орендодавець зобов'язується:

1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором.
2. Не вчиняти дій, які перешкоджали б Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.
3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. Відшкодувати Орендарю вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, за наявності дозволу Орендодавця на такі поліпшення, в межах суми приросту вартості орендованого Майна в результаті таких поліпшень.

7.5. У судовому порядку Орендодавець може бути звільнений від обов'язку відшкодувати Орендарю вартість невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, якщо доведе, що витрати Орендаря на ці поліпшення підвищують вартість орендованого Майна.

## **8. Права Орендодавця**

Орендодавець має право:

1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.
2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

## **9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором**

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.2. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

## **10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору**

10.1. Цей Договір укладено строком на \_\_\_\_\_, що діє з "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладенні законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяці з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

10.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.5. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем з дозволу орендодавця за рахунок власних коштів, які можуть відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, визначаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення- власністю Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого Майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

10.6. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

10.7. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не визнаються підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна ( його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.8. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- втрати орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

9. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10. Цей Договір укладено в 3-х ( трьох ) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря, органу управління комунальним майном.

### **11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін**

Орендодавець

Орендар

### **12. Додатки**

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.

До цього Договору додаються:

розрахунок орендної плати;

звіт про оцінку/акт оцінки Майна, що передається в оренду;

акт приймання-передавання орендованого Майна.

**Орендодавець**

**Орендар**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

М. П.

М. П.

**Секретар міської ради**

**Сидорук В.А.**

Затверджено  
рішенням міської ради  
від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК**  
**проведення конкурсу на право оренди комунального майна**  
**територіальної громади міста Деражня**

1. Цей Порядок визначає процедуру проведення конкурсу на право оренди майна територіальної громади міста Деражня, зокрема цілісних майнових комплексів комунальних підприємств територіальної громади міста Деражня, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває у комунальній власності (далі - об'єкт).

2. Конкурс на право оренди об'єкта (далі - конкурс) оголошується орендодавцем.

3. Конкурс проводить конкурсна комісія (далі - комісія), що утворюється орендодавцем. Комісія може бути утворена для проведення конкурсу щодо групи об'єктів, які належать до сфери управління одного органу, уповноваженого управляти комунальним майном.

4. Оголошення про конкурс на право оренди об'єкта оприлюднюється на веб-сайтах орендодавців або Деражнянської міської ради.

Оголошення про конкурс повинне містити такі відомості:

- інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження, площа);
- умови конкурсу;
- дата, час і місце проведення конкурсу;
- кінцевий строк прийняття пропозицій від претендентів (не більш як три робочих дні до дати проведення конкурсу);
- перелік документів, які подаються претендентами для участі в конкурсі .

Особи, які під час вивчення попиту виявили заінтересованість в оренді об'єкта, письмово повідомляються орендодавцем про проведення конкурсу і необхідність подання письмових пропозицій відповідно до оголошення про конкурс.

5. Умовами конкурсу є:

- стартовий розмір орендної плати;
- ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням (у разі оренди цілісного майнового комплексу - відповідно до напряму виробничої діяльності підприємства);
- дотримання вимог щодо експлуатації об'єкта;
- компенсація переможцем конкурсу витрат, пов'язаних з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди, опублікуванням оголошення про конкурс у відповідних засобах масової інформації (у разі відсутності бюджетного фінансування таких витрат).
- виконання певних видів ремонтних робіт;
- життя заходів для захисту навколишнього природного середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта.

Інші умови включаються до умов конкурсу за пропозицією орендодавця.

Орендодавець не має права змінювати умови проведення конкурсу після опублікування оголошення про конкурс.

6. Основним критерієм визначення переможця є найбільший розмір орендної плати у разі обов'язкового забезпечення виконання інших умов конкурсу.

Стартова орендна плата визначається згідно з Методикою розрахунку і порядком використання плати за оренду державного майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. N 786.

7. Для участі в конкурсі претендент подає на розгляд комісії такі матеріали:

1) заяву про участь у конкурсі та документи, зазначені в оголошенні про конкурс. У разі оренди цілісного майнового комплексу претендент подає також висновок органу Антимонопольного комітету про можливість передачі претенденту в оренду зазначеного майна. Якщо претендент вже подавав заяву про оренду, яка стала підставою для оголошення конкурсу, після оголошення конкурсу він подає нові пропозиції відповідно до умов конкурсу;

пропозиції щодо виконання умов конкурсу, крім розміру орендної плати, пропозиція стосовно якого вноситься учасником конкурсу в день проведення конкурсу; інформацію про засоби зв'язку з ним;

2) відомості про претендента:

для юридичної особи:

- документи, що посвідчують повноваження представника юридичної особи;
- засвідчені в установленому порядку копії установчих документів;
- завірену належним чином копію звіту про фінансові результати претендента з урахуванням дебіторської і кредиторської заборгованостей за останній рік;
- довідку від претендента про те, що стосовно нього не порушено справу про банкрутство;

для фізичної особи:

- копію документа, що посвідчує особу, або належним чином оформлену довіреність;
- завірену належним чином копію декларації про доходи або звіту суб'єкта малого підприємництва - фізичної особи – платника єдиного податку.

8. До складу комісії входять представники орендодавця, органу, уповноваженого управляти відповідним комунальним майном.

9. Комісія утворюється в кількості від п'яти до семи осіб.

Склад комісії затверджується наказом орендодавця.

10. Основними завданнями комісії є:

- визначення умов та строку проведення конкурсу;
- розгляд поданих претендентами документів та підготовка і подання орендодавцю списку претендентів, допущених до участі в конкурсі;
- проведення конкурсу з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону;
- складення протоколів та подання їх для затвердження орендодавцю.

11. Комісія розпочинає роботу з моменту затвердження наказу про її створення.

12. Керує діяльністю комісії та організовує її роботу голова комісії, який призначається з числа представників орендодавця.

Голова комісії скликає засідання комісії, головує на її засіданнях і організовує підготовку матеріалів для розгляду комісією.



Рішення комісії приймаються більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії. Голова комісії має право вирішального голосу у разі рівного розподілу голосів членів комісії.

13. У разі потреби в отриманні додаткової інформації комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

Члени комісії та працівники орендодавця, які забезпечують проведення конкурсу, несуть відповідальність за розголошення інформації:

про учасників конкурсу, їх кількість та конкурсні пропозиції (до визначення переможця);

яка міститься в документах, поданих учасниками конкурсу.

14. Засідання комісії є правоможним у разі участі в ньому не менш як трьох осіб за чисельності комісії п'ять осіб, не менш як чотирьох осіб за чисельності комісії шість осіб, не менш як п'яти осіб за чисельності комісії сім осіб.

15. Конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону.

16. Документи (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) подаються до підрозділу орендодавця, який відповідно до своїх функцій здійснює реєстрацію вхідної кореспонденції, у конвертах з написом "На конкурс" з відбитком печатки претендента (за наявності). Зазначені конверти передаються голові комісії перед її черговим засіданням, під час якого конверти розпечатуються.

17. Подані претендентами матеріали розглядаються на засіданнях комісії до проведення конкурсу з метою формування списків його учасників та осіб, не допущених до конкурсу.

Зазначені списки затверджуються наказом орендодавця. Орендодавець протягом одного робочого дня після затвердження списку повідомляє учасникам конкурсу з використанням тих засобів зв'язку, які вони обрали, про їх допущення або недопущення (із зазначенням підстав) до подання конкурсних пропозицій щодо орендної плати.

У разі коли пропозиція тільки одного претендента відповідає умовам конкурсу, аукціон з визначення розміру орендної плати не проводиться і з таким претендентом укладається договір оренди.

Конкурс вважається таким, що не відбувся, про що орендодавцем видається відповідний наказ, у разі:

- неподання заяв про участь у конкурсі;
- відсутності пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;
- знищення об'єкта оренди або істотної зміни його фізичного стану.

У разі визнання конкурсу таким, що не відбувся, орендодавцем може бути повторно оголошено конкурс щодо передачі в оренду того самого майна, якщо після вивчення попиту виявлено потенційних орендарів.

18. У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу, переможець визначається комісією за критерієм найбільшої запропонованої орендної плати за перший/базовий місяць оренди із застосуванням принципу аукціону.

У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду від особи, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного комунального майна в оренду без проведення конкурсу, договір оренди укладається з такою особою.

19. Протягом семи робочих днів після затвердження орендодавцем списку учасників, допущених до участі у конкурсі, комісія проводить відкрите засідання за

участю учасників конкурсу (їх уповноважених осіб). На засіданні можуть бути присутні представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи. Секретар комісії реєструє в протоколі засідання комісії кожного учасника конкурсу із зазначенням дати, часу та прізвища учасника чи уповноваженої особи і видає картку з номером учасника.

Реєстрація учасників конкурсу завершується за 10 хвилин до початку проведення конкурсу.

20. Учасники конкурсу в порядку черговості, визначеної згідно з їх реєстраційними номерами, подають голові конкурсної комісії конверти з конкурсними пропозиціями щодо орендної плати. Розмір орендної плати, зазначений у конкурсній пропозиції, не може бути меншим за розмір стартової орендної плати, зазначеної в оголошенні про проведення конкурсу.

21. Голова комісії (у разі його відсутності - заступник голови комісії) в присутності членів комісії та заінтересованих осіб розпечатує конверти і оголошує зміст пропозицій у порядку послідовності реєстраційних номерів. Конкурсні пропозиції, у яких зазначений розмір орендної плати нижчий, ніж визначений в умовах конкурсу, до уваги не беруться, а особи, які їх подали, до подальшої участі в конкурсі не допускаються. Такі конкурсні пропозиції вносяться до протоколу з відміткою "не відповідає умовам конкурсу".

22. Після оголошення всіх конкурсних пропозицій щодо орендної плати конкурс проводиться у формі торгів "з голосу" головою комісії (у разі його відсутності - заступником голови комісії).

Початком конкурсу вважається момент оголошення головою комісії найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях. Голова комісії пропонує учасникам вносити пропозиції.

23. У процесі проведення торгів учасники конкурсу піднімають картку із своїм номером, називають свою пропозицію та заповнюють і підписують бланк пропозиції, в якому зазначаються реєстраційний номер учасника і запропонована сума. Забезпечення учасників зазначеними бланками покладається на секретаря комісії.

24. Збільшення розміру орендної плати здійснюється учасниками з кроком, який установлюється конкурсною комісією, але не може бути меншим ніж 1 відсоток найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях. Якщо після того, як голова комісії тричі оголосив останню пропозицію, від учасників конкурсу не надійдуть пропозиції щодо більш високого розміру орендної плати, голова комісії оголошує "Вирішено", називає номер учасника, який запропонував найбільший розмір орендної плати, і оголошує його переможцем конкурсу. Інші учасники підписують бланк про відсутність пропозицій.

25. Учасник, який під час конкурсу порушив вимоги цього Порядку, за рішенням комісії видаляється з конкурсу, про що вноситься запис до протоколу.

26. Після закінчення засідання комісії, на якому було визначено переможця конкурсу, складається протокол, у якому зазначаються відомості про учасників; стартова орендна плата; пропозиції учасників (підписані бланки з пропозиціями додаються); результати конкурсу. Протокол не пізніше наступного робочого дня після проведення засідання підписується всіма членами комісії, які брали участь у засіданні, і переможцем конкурсу.

27. Протокол про результати конкурсу протягом трьох робочих днів після підписання його всіма членами комісії, які брали участь у засіданні, і переможцем конкурсу затверджується наказом орендодавця. Орендодавець протягом трьох робочих

днів після затвердження результатів конкурсу письмово повідомляє про результати конкурсу всім учасникам і публікує їх у виданнях, в яких було надруковано оголошення про конкурс, та оприлюднює на веб-сайті орендодавця.

28. Діяльність комісії припиняється у разі:

- відсутності заяв про участь у конкурсі - з оголошеного кінцевого строку прийняття пропозицій учасників конкурсу;

- відсутності заяв, які б відповідали умовам конкурсу, - з моменту підписання наказу або іншого розпорядчого акта про те, що конкурс не відбувся;

- укладення договору оренди з особою, яка згідно із законодавством має право на отримання відповідного комунального майна в оренду без проведення конкурсу, або з особою, пропозиції якої виявилися єдиними, що відповідають умовам конкурсу, - з моменту укладення договору;

- проведення конкурсу - з дати укладення договору оренди, а якщо договір не укладено, - з моменту підписання наказу або іншого розпорядчого акта про припинення діяльності комісії.

29. Орендодавець протягом трьох робочих днів після затвердження результатів конкурсу надсилає рекомендованим листом або вручає під розписку особисто переможцю конкурсу (уповноваженій ним особі) проект договору оренди. Переможець конкурсу або уповноважена ним особа після отримання проекту договору протягом п'яти робочих днів особисто повертає орендодавцю підписаний проект договору оренди. Умови договору оренди повинні враховувати істотні умови, визначені у статті 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", та включати орендну плату, запропоновану переможцем конкурсу, а також пропозиції переможця конкурсу, подані ним для участі в конкурсі.

30. У разі коли переможцем конкурсу є суб'єкт малого підприємництва, який провадитиме виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах, запропонована ним орендна плата визначається з урахуванням коефіцієнта, передбаченого додатком 2 до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. N 786.

31. У разі порушення строку, зазначеного у пункті 29 цього Порядку, комісія за умови надходження від інших учасників конкурсу у визначений в оголошенні про конкурс строк пропозицій, що відповідають умовам конкурсу, скасовує раніше прийняте рішення про визначення переможця конкурсу, виключає особу, яка порушила вимоги цього Порядку, з числа учасників конкурсу та визначає час і місце проведення додаткового засідання комісії. Додаткове засідання проводиться в порядку, встановленому пунктом 33 цього Порядку.

32. На підставі рішень, прийнятих комісією відповідно до пункту 31 цього Порядку, орендодавець скасовує свій наказ про визначення переможця.

33. Додаткове засідання комісії проводиться на підставі матеріалів відкритого засідання, передбаченого пунктом 19 цього Порядку. На засіданні можуть бути присутніми учасники конкурсу, представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи. Новим переможцем конкурсу визначається той учасник конкурсу, розмір останньої пропозиції якого був найбільшим з пропозицій інших учасників конкурсу, допущених до подання конкурсної пропозиції щодо орендної плати, про що складається протокол, який підписується всіма членами комісії, які брали участь у засіданні, і новим переможцем конкурсу. Протокол про визначення переможця конкурсу затверджується наказом орендодавця.

33-1. Новий переможець конкурсу, визначений в порядку, встановленому пунктами 31-33 цього Порядку, або уповноважена ним особа протягом п'яти робочих днів після отримання проекту договору особисто повертає орендодавцю підписаний проект договору оренди.

34. Проведення конкурсу до затвердження його результатів може бути скасовано орендодавцем за пропозицією конкурсної комісії у разі, коли:

- уповноважений орган управління об'єктом оренди відмовив у передачі майна в оренду і повідомив про це рішення орендодавцю до прийняття комісією рішення щодо умов та строків проведення конкурсу;

- об'єкт оренди було знищено або істотно змінено його фізичний стан;

- укладено договір відповідно до абзацу другого пункту 18 цього Порядку.

Секретар міської ради

Сидорук В.А.