У К Р А Ї Н А
ЧОПСЬКА МІСЬКА РАДА ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
двадцять сьома сесія сьомого скликання

Р І Ш Е Н Н Я

від **30 січня 2018** року № **8**
м. Чоп

Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста

Відповідно до ст.26, ст.60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», керуючись Господарським та Цивільним кодексами України, Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Законом України « Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», враховуючи протокол спільного засідання депутатів Чопської міської ради від 20.12.2017 року, Чопська міська рада

в и р і ш и л а :

1. Внести зміни до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста, затвердженого рішенням 34 сесії 6 скликання Чопської міської ради від 26.12.2014 р. № 2, виклавши його у новій редакції згідно додатку №1.

2.Затвердити договір оренди комунального майна територіальної громади м. Чоп згідно додатку № 2.

3. Рішення вступає в силу після повідомлення про його оприлюднення в газеті Закарпатської обласної ради та обласної державної адміністрації «Новини Закарпаття» та на офіційному веб-сайті Чопської міської ради.

4. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови з питань житлово-комунального господарства Гіжан І.С. та постійну комісію з питань житлово-комунального господарства, транспорту та зв’язку (Голубка В.В.).

Міський голова **В. Самардак**

Додаток №1
до рішення 27 сесії 7 скликання
Чопської міської ради
від 30 січня 2018 року № 8

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста

Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Чоп (надалі - Положення) розроблено на основі Конституції України, Цивільного та Господарського кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», інших нормативних актів, з метою ефективного використання та створення єдиного механізму передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Чоп.

І. Загальні положення

1.1. Це положення регулює організаційно-розпорядчі відносини, пов’язані з передачею в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Чоп (надалі – майно), правові та майнові відносини між орендодавцями, орендарями, щодо господарського використання комунального майна, порядок укладення, зміни, припинення та розірвання договору оренди комунального майна.

1.2. Об’єктами оренди за цим Положенням є:

1.2.1. Цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), які перебувають в комунальній власності територіальної громади міста Чоп (надалі - ЦМК). ЦМК є господарський об’єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, інженерними комунікаціями, системою енергопостачання;

1.2.2. Нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення), що перебувають в комунальній власності територіальної громади міста Чоп.

1.2.3. Інше окреме індивідуально визначене майно орендаря.

1.3 Орендодавці :

1.3.1 Від імені територіальної громади м. Чоп, повноваження орендодавця щодо нерухомого майна, будівель, споруд, приміщень (їх частин), ЦМК тощо, здійснює Чопська міська рада та її виконавчий комітет (надалі - міська рада та виконавчий комітет).

1.3.2. Від імені територіальної громади м. Чоп, повноваження орендодавця нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) термін оренди яких складає менше доби (погодинний термін чи декілька діб на місяць), здійснюють підприємства та установи, на балансі яких знаходяться об'єкти оренди.

1.3.3. Орендодавцем окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) є комунальні підприємства, установи, організації, на балансі яких знаходиться це майно.

1.4. Терміни, що зазначені в цьому Положенні, вживаються в розумінні, визначеному нормативними актами України.

II. Порядок передачі в оренду майна

2.1. Нерухоме майно (будівля, споруда, приміщення (чи його частина), може передаватися в оренду при умові, що воно вільне і на нього є:

- інвентарна справа;
- незалежна (експертна) оцінка майна;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

2.2. Виготовлення незалежних (експертних) оцінок на об'єкти комунальної власності міста, здійснюється за рахунок Програми управління об’єктами комунальної власності територіальної громади м. Чоп.

У разі передачі в оренду об’єкта комунальної власності міста на конкурентних засадах, орендарем відшкодовується на рахунок загального фонду міської ради витрати на проведення незалежної (експертної) оцінки.

2.3. При укладанні договорів оренди нерухомого майна терміном на 3 роки і більше, проводиться нотаріальне посвідчення договорів оренди. Оплата робіт, пов‘язаних з оформленням відповідних матеріалів (нотаріальне посвідчення, довідка характеристика та ін.), покладається на орендаря.

2.4. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

2.5. В оренду передається лише те майно, яке включено до переліку майна територіальної громади міста Чоп, як таке що може бути передано в оренду. Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради за поданням балансоутримувачів, та/або з власної ініціативи формує та подає на затвердження сесією Чопської міської ради перелік майна що може бути передане в оренду.

2.6. Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди комунального майна подають, в Центр надання адміністративних послуг Чопської міської ради (надалі - ЦНАП) звернення на ім’я міського голови та інші документи, передбачені цим Положенням. В зверненні обов’язково має бути зазначено об’єкт оренди, його місцезнаходження, термін оренди та мету використання.

2.7. В разі оренди ЦМК, нерухомого майна заява з доданими до неї документами подається в ЦНАП, після чого адміністратор передає їх у Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради.

2.8. Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради після розгляду цієї заяви готує відповідний проект рішення на розгляд виконавчого комітету з пропозиціями щодо умов передачі, які розглядаються останнім на черговому засіданні. В разі передачі в оренду нерухомого майна терміном на п’ять років і більше даний проект виноситься на розгляд сесії міської ради.

2.9. В разі прийняття виконавчим комітетом або сесією міської ради рішення щодо погодження умов передачі в оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу або нерухомого майна, Відділ економіки та інвестицій на веб-сайті Чопської міської ради та в друкованих засобах масової інформації розміщує оголошення про намір передати зазначене майно в оренду.

2.10. Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення про намір передати визначене майно в оренду, в ЦНАПі приймаються заяви про оренду відповідного майна. Заяви про оренду ЦМК, їх структурних підрозділів, або нерухомого майна передаються в Відділ економіки та

інвестицій Чопської міської ради. Заяви про оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) одразу ж передаються орендодавцеві цього майна (комунальному підприємству, установі, організації, на балансі яких знаходиться це майно.)

2.11. До заяви про оренду майна (зазначеного п. 1.2 цього Положення) додаються наступні документи:

Заявником – юридична особа:

- витяг або виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (завірені належним чином);
- копію Статуту (Положення);
- копію довідки з Державної податкової інспекції про реєстрацію платника податку;
- копію протоколу загальних зборів (наказ, розпорядження) про вибори (призначення) керівника.
- належним чином засвідчену довіреність (для уповноваженої особи-представника).

Заявник – фізична особа підприємець:

- витяг або виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (завірені належним чином);
- копію довідки з Державної податкової інспекції про реєстрацію платника податку;
- копію паспорта,
- належним чином засвідчену довіреність (для уповноваженої особи-представника).

Заявник - неприбуткова організація:

- витяг або виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (завірені належним чином);
- документи, що підтверджують платоспроможність заявника та джерело фінансування організації;
- копію протоколу загальних зборів (наказ, розпорядження) про вибори (призначення) керівника.
- належним чином засвідчену довіреність (для уповноваженої особи-представника).

2.12. У разі оренди ЦМК, його структурного підрозділу орендодавцем до заяв додаються також наступні документи:

- рішення трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу про оренду цілісного майнового комплексу та щодо створення господарського товариства;

Орендарем:

- копія ліцензії орендаря на провадження певного виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню (у разі якщо на об’єкті оренди передбачається здійснення діяльності, що підлягає ліцензуванню).

2.13. У разі оренди нерухомого майна до заяви додаються в окремих випадках, передбачених законодавством також наступні документи:

- інформація про орендаря, зареєстрованого згідно з вимогами законодавства та внесеного органами державної податкової служби в установленому порядку до Реєстру неприбуткових організацій та установ;
- погодження органу охорони культурної спадщини (у разі належності об’єкта оренди до об’єктів культурної спадщини, що є пам’ятками);

- у разі наміру отримання в оренду об'єкта комунальної власності з метою розміщення базових станцій стільникового зв'язку з обладнанням та антенно-фідерних пристроїв додатково надається технічний висновок про стан конструктивних елементів, висновки органу державного пожежного нагляду та документи, які підтверджують відповідність зазначеного обладнання та пристроїв державним санітарним нормам.

2.14. Протягом 3 робочих днів після закінчення строку прийняття заяв на оренду ЦМК, їх структурних підрозділів або нерухомого майна, у разі, якщо подано одну заяву, Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради готує проект рішення про передачу майна в оренду та подає його на засідання виконавчого комітету щодо оренди майна заявнику. В разі передачі в оренду нерухомого майна строком на п’ять років і більше проект виноситься на розгляд сесії міської ради. В разі надходження двох і більше заяв Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради подає документи конкурсній комісії для проведення конкурсу на право оренди цього майна.

2.15. Конкурс на право оренди проводиться відповідно до Порядку проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м. Чоп (Додаток №1 до Положення).

Конкурс оголошується протягом 3 робочих днів після закінчення строку прийняття заяв, якщо подано дві або більше заяв на оренду майна.

2.16. За результатами проведення конкурсу Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради, в разі оренди ЦМК, нерухомого майна, на підставі протоколу конкурсної комісії про визначення переможця, готує та подає на розгляд виконавчого комітету проект рішення про передачу в оренду об’єкта комунальної власності. В разі передачі в оренду нерухомого майна строком п’ять років і більше зазначений проект виноситься на розгляд сесії міської ради.

2.17. У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (менше доби, погодинний термін чи декілька діб на місяць та без продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України “ Про соціальні послуги ”, Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується, а договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу.

III. Оцінка об’єкта оренди

3.1. Оцінка об’єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

3.2. Оцінка об’єкта оренди проводиться перед укладенням договору оренди при передачі майна в оренду та при продовженні терміну оренди на новий строк з врахуванням вимог чинного законодавства. Відбір оцінювачів здійснюється на конкурсних засадах згідно з Положенням про комісію з конкурсного відбору суб’єктів оціночної діяльності, яка (комісія) затверджується рішенням виконавчого комітету.

3.3. Замовником висновку про оцінку ЦМК, їх структурних підрозділів, нерухомого майна та рецензування звіту про оцінку майна виступає Чопська міська рада. Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради готує належні документи для висновку. Висновок про вартість нерухомого майна затверджується рішенням виконавчого комітету.

3.4. Послуги з проведення незалежної оцінки об’єкта оренди (активів, що входять до складу об’єкта оренди) та рецензування звіту про вартість майна при продовженні договору оренди відшкодовує орендар. В разі передачі майна в оренду вперше, послуги з проведення незалежної оцінки об’єкта оренди (активів, що входять до складу об’єкта оренди) та рецензування звіту про вартість майна відшкодовує орендар. Порядок відшкодування переможцем конкурсу на право оренди оплати робіт по проведенню незалежної (експертної) оцінки майна, визначений в Додатку до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста.

3.5. Оплата робіт по проведенню незалежної (експертної) оцінки проводиться за рахунок:

3.5.1. коштів, передбачених Програмою управління об’єктами комунальної власності територіальної громади м. Чоп на об’єкти:

- комунальної власності міста (вільні об’єкти: будівлі, приміщення, споруди (їх частини), орендарі яких визначено через конкурс на право оренди;
- орендарями яких є органи місцевого самоврядування, бюджетні організації;
- орендарями яких є громадські, благодійні, релігійні організації;
- орендарями яких є міські комунальні підприємства, які обслуговують та утримують житловий фонд, а також є постачальниками комунальних послуг, займаються озелененням та благоустроєм міста;

3.5.2. коштів орендаря по інших об’єктах оренди (залучені кошти).

3.6. При проведені незалежної (експертної) оцінки майна за рахунок:

- коштів передбачених Програмою управління об’єктами комунальної власності територіальної громади м. Чоп, замовник та суб’єкт оціночної діяльності підписують договір на проведення незалежної (експертної) оцінки майна та акт прийому-передачі робіт;
- залучених коштів, замовник, суб’єкт оціночної діяльності та орендар (платник) підписують договір на проведення незалежної (експертної) оцінки. Акт прийому-передачі робіт підписують суб’єкт оціночної діяльності, замовник та платник.

IV. Порядок укладення та пролонгування договору оренди

4.1. Підставою укладення договору оренди визначеному орендарю є рішення виконавчого комітету (в разі передачі в оренду нерухомого майна строком п’ять років і більше – рішення міської ради). Договір оренди цілісного майнового комплексу підприємства (структурного підрозділу

підприємства), нерухомого майна від імені виконавчого комітету чи міської ради укладається та підписується міським головою. Договір оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) укладається та підписується орендодавцем цього майна. Договори оренди укладаються згідно форми затвердженої рішенням міської ради, з урахуванням індивідуальних особливостей майна.

При передачі в оренду об'єктів комунальної власності (вперше) одночасно з підписанням договору оренди оформлюється акт приймання-передачі, який підписується між орендодавцем (уповноваженим представником балансоутримувача) та орендарем, як додаток до договору.

4.2. У разі передачі в оренду майна за результатами конкурсу до договору оренди включаються зобов'язання, визначені умовами конкурсу.

4.3. При укладанні договорів оренди ЦМК орендодавець керується цим Положенням, а у випадках не врегульованих цим Положенням Законом України "Про оренду державного та комунального майна " та іншими нормативно-правовими актами.

4.4. Договір оренди у випадках, визначених чинним законодавством, підлягає нотаріальному посвідченню. Витрати, пов'язані з укладанням договору оренди, його нотаріальним посвідченням, покладаються на орендаря.

4.5. Зміни та доповнення до Договору оренди вносяться за взаємною згодою сторін шляхом укладання додаткової угоди до договору, яка затверджується рішенням виконавчого комітету або міської ради.

4.6 Дозвіл на передачу об'єктів оренди в суборенду надається виконавчим комітетом Чопської міської ради або міською радою (в разі передачі в оренду нерухомого майна строком на п'ять років і більше).

4.7. Після закінчення терміну дії договору оренди орендар, для отримання продовження терміну повинен звернутися в ЦНАП з відповідною заявою щодо продовження оренди за два місяці до закінчення терміну дії договору оренди. В разі оренди ЦМК, нерухомого майна, майнового комплексу що входить до складу ЦМК заява на продовження терміну оренди передається у Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради, який готує проект рішення про продовження договору оренди на затвердження виконавчим комітетом Чопської міської ради або міською радою (в разі передачі в оренду нерухомого майна строком на п'ять років і більше).

Рішення виконавчого комітету або міської ради про продовження договору оренди є підставою для укладення договору оренди на новий термін.

V. Орендна плата

5.1. Орендна плата розраховується згідно з Методикою розрахунку та розподілу орендної плати за комунальне майно. Уразі визначення орендаря на конкурсних засадах, орендна плата, розрахована за Методикою, застосовується як стартова.

5.2. Витрати на утримання нерухомого майна та комунальні платежі до орендної плати не включаються і розподіляються одночасно між кількома підприємствами, організаціям пропорційно від займаної площі згідно договору про відшкодування витрат на утримання нерухомого майна, рахунку та акту про надання послуг на орендований ними об'єкт.

5.3. Витрати на утримання відокремленого орендованого нерухомого майна (окремо стоячої споруди, будівлі) покладаються повністю на орендаря.

5.4. Податок на додану вартість та/або інші обов'язкові податки та збори орендар сплачує у розмірах та порядку, встановленому чинним законодавством, окремо від орендних платежів.

5.5. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі орендної плати, визначеної за перший місяць оренди, який вноситься орендарем в рахунок сплати за останній місяць. Завдаток вноситься орендарем при укладенні договору оренди вперше та при продовженні договору оренди.

5.6 Своєчасно несплачені орендарем суми орендної плати стягуються за весь період заборгованості з нарахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочення платежу.

VI. Методика розрахунку плати за оренду комунального майна

6.1. Методику і порядок розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за майно, яке належить до комунальної власності територіальної громади м. Чоп.

6.2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем.

Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

У разі продовження оренди за рішенням міської ради або виконавчого комітету, орендна плата розраховується за цією Методикою.

У разі визначення орендаря на конкурентних засадах (конкурс на право оренди) орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами проведення конкурсу.

6.3. Орендна плата за цією методикою розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати, на основі розміру річної орендної плати розраховується розмір орендної плати за базовий місяць оренди (попередній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції), що фіксується у договорі оренди. Податок на додану вартість нараховується у відповідності до чинного законодавства. У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

6.4. Розмір річної орендної плати за ЦМК комунальних підприємств визначається за формулою:

$$Опл=\frac{(Воз+Внм)*Сор.ц}{100}$$

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.; Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень; Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень; Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, визначена таблицею розділу 7.

6.5. Розмір плати за оренду нерухомого майна:

6.5.1. становить 1 грн. в рік для:

- використання бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованими об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, а також, інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування (орендна плата не коригується на індекс інфляції);

- використання органами місцевого самоврядування м. Чоп, організаціями, які утримуються за рахунок міського бюджету (орендна плата не коригується на індекс інфляції);

- використання міськими комунальними підприємствами, які обслуговують та утримують житловий фонд, а також є постачальниками комунальних послуг, займаються озелененням та благоустроєм міста (орендна плата коригується на індекс інфляції;)

- закладами культури, засновниками яких є міська рада, та які утримуються за рахунок коштів міського бюджету, або отримують дотацію з міського бюджету (орендна плата не коригується на індекс інфляції);

- розміщення громадських приймалень депутатів різних рівнів на час виконання ними депутатських повноважень (орендна плата коригується на індекс інфляції);

- розміщення культурно-просвітницьких представництв та організацій для введення статутної діяльності, без провадження підприємницької діяльності (орендна плата коригується на індекс інфляції);

- розміщення Українського державного підприємства поштового зв'язку «Укрпошта» з послідуючим коригуванням на індекс інфляції.

- розміщення міських комунальних підприємств (орендна плата коригується на індекс інфляції);

6.6. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 6.5.1 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$Опл = \frac{Вп \times Сор}{100},$$

де Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної (експертної) оцінки, грн.; Сор - орендна ставка, визначена таблицею розділу VIII.

Незалежна (експертна) оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

6.7.Розмір місячної орендної плати за базовий місяць після укладення договору оренди чи перегляду розміру орендної плати розраховується за формулою:

$$Опл.\ міс. = \frac{Опл}{12} \times Ід.о. \times Ім,$$

де, Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень; Ід.о. - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати; Ім - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

У разі визначення орендаря на конкурентних засадах, орендна плата визначається в договорі за перший місяць (місяць, в якому укладений договір).

6.8. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця.

6.9. Нарахування орендної плати проводиться з моменту передачі приміщення орендарю. Факт прийому приміщення в оренду є підписаний сторонами акт прийому-передачі об'єкту оренди, який підписується сторонами одночасно з договором оренди.

6.10. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

6.11. Своєчасно несплачені орендарем суми орендної плати стягуються за весь період заборгованості з нарахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочення платежу.

6.12. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

6.13. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

6.14. Нарахування орендної плати припиняється з моменту фактичного повернення орендованого майна за актом прийому-передачі. Якщо об’єкт оренди після закінчення терміну дії договору оренди не переданий орендарем за актом прийому-передачі, останньому нараховується плата за фактичне користування об’єктом в розмірі орендної плати до моменту передачі його за актом прийому-передачі.

6.15. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати.

У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу ЦМК, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів ЦМК.

Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

Розрахунок плати за суборенду здійснює Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради.

6.16. У разі оренди окремих кімнат чи частини приміщень будівель до площі об'єкту оренди додається площа загального користування. Загальна площа

об'єкту визначається або з коефіцієнтом 1,3 до площі об’єкту оренди, або площа загального користування об’єкту оренди розраховується пропорційно співвідношенню основних та допоміжних приміщень будівлі.

VII. Орендні ставки за користування цілісними майновими комплексами

Найменування	**Орендна ставка, відсотків**
Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств за цільовим призначенням:	
Торгівля, концертно-видовищна та виставочна діяльність, ресторани, кафе, транспортні послуги, ремонтно – будівельні, спортивні, побутові послуги	20
Інші об’єкти	10

VIII. Орендні ставки за користування нерухомим комунальним майном

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	**Орендна ставка, відсотків**
1.Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45
2. Розміщення:	40
фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, рієлторських контор (агентств нерухомості), банкоматів	
торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату	
3.Розміщення:	40
операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	
Державного ощадного банку України	
4. Розміщення:	30
виробників реклами	
салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу,	
торговельних об'єктів з продажу автомобілів	
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
7. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
8. Розміщення:	20
клірингових установ	

майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	
майстерень з ремонту ювелірних виробів	
приватних закладів охорони здоров'я	
розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	
суб’єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	
редакцій засобів масової інформації *:	
- рекламного та еротичного характеру	
- тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства	
- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	
- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення	
9. Розміщення:	18
крамниць-складів, магазинів-складів	
торговельних об'єктів з продажу:	
- непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів	
- промислових товарів, що були у використанні	
- авто товарів	
- відео- та аудіо продукції	
10. Розміщення:	15
суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	
бірж, що мають статус неприбуткових організацій	
кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини	
офісних приміщень	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	
11. Розміщення:	13
закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях	
суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	
12. Розміщення:	12
складів	

суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)	
13. Розміщення:	10
комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	
ветеринарних аптек	
приватних навчальних закладів (крім шкільних та дошкільних)	
торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами	
суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи (крім міських комунальних підприємств)	
видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами	
редакцій засобів масової інформації *	
14. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
15. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
16. Розміщення:	8
кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
аптек, що реалізують готові ліки	
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	
17. Розміщення:	7
торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів	
ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	
фотоательє	
18. Розміщення:	6
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи	
хімчисток	
майстерень з ремонту електропобутових товарів (телевізорів, холодильників тощо)	5
торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів	
19. Розміщення:	5

перукарень	
державних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються з державного бюджету	
оздоровчих закладів для дітей та молоді	
майстерень з пошиття та ремонту одягу	
торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	
міських комунальних підприємств, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи	
20. Розміщення:	4
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах	
громадських вбиралень	
майстерень з ремонту взуття	
майстерень з ремонту побутових виробів та предметів особистого вжитку	
21. Розміщення:	2
аптек, які обслуговують пільгові категорії населення	
бібліотек, архівів, музеїв *	
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	
22. Розміщення:	1
приватних шкільних та дошкільних закладів	
розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики та надають медичні послуги	5
державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів *	
23. Розміщення транспортних підприємств з:	
перевезення пасажирів	15
перевезення вантажів	18
24. Розміщення громадських організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності (крім організацій, діяльність яких направлена на роботу з інвалідами та сиротами)	1
творчих спілок та творчих майстерень їх членів, майстерень художників, скульпторів, народних майстрів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності	
25. Розміщення	0,05

організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності	
закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності	
26. Розміщення благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності (крім організацій, діяльність яких направлена на роботу з інвалідами та сиротами) і становить:	
Не більш як 50 кв. метрів	3
понад 50 кв. метрів	7
27. Інше використання нерухомого майна	15
28. Розміщення закладів охорони здоров'я, оздоровчі заклади Примітка ***крім орендарів, визначених п. 6.5.1 (в частині площ, які використовуються для здійснення основної діяльності);***	15

IX. Порядок надання дозволу на укладення договору суборенди

9.1. З дозволу орендодавця, Орендар може передати в суборенду частину орендованого приміщення. Для цього Орендар та заявник, що претендує на суборенду, подають відповідні документи на ім'я міського голови.

9.2. Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради готує та подає проект рішення виконавчого комітету про надання дозволу на укладання договору суборенди, при цьому враховується, що:

9.2.2. Термін суборенди не більше терміну оренди;

9.2.3. Плата за суборенду цього майна не повинна бути менше орендної плати орендаря за відповідну площу.

9.3. Плата за суборенду майна у разі зміни характеру використання, що зменшує орендну плату за відповідну площу, залишається незмінною згідно договору оренди .

У разі зміни характеру використання, що збільшує орендну плату за відповідну площу – проводиться перерахунок орендної плати у відповідності до ставок, визначеним таблицею пунктів VII або VIII. Зміна орендної плати орендаря оформлюється дозволом на укладення договору суборенди та змінами до договору оренди на час дії дозволу суборенди .

9.4. Дозволи на суборенду готуються у 3-х примірниках.

9.4.1. Дозволи реєструються в спеціальному журналі, який ведеться і зберігається в Відділі економіки та інвестицій Чопської міської ради.

9.4.2. Після надання дозволу на укладення договору суборенди, до Відділу орендарем надається один примірник договору на суборенду та акт прийому-передачі приміщення, укладеного між орендарем та суборендарем.

9.4.3. Один примірник дозволу зберігається разом з договором на суборенду та актом і змінами до договору оренди, в справі по об'єкту.

X. Інші положення

10.1. Орендар має право, якщо передбачено договором оренди, передати в суборенду частину орендованого нежитлового приміщення за рішенням виконавчого комітету міської ради. Для отримання права суборенди необхідно звернутися в ЦНАП з відповідною заявою, погодженою орендарем, та доданими до неї документами, передбаченими п. 2.11 цього Положення. При наданні сесією міської ради дозволу орендарю щодо передачі частини орендованого нежитлового приміщення в суборенду, орендар зобов'язаний надати Відділу економіки та інвестицій, отримувачу коштів копію договору про суборенду орендованого приміщення протягом 10 днів з моменту отримання дозволу та в разі необхідності укласти додаткову угоду до договору оренди. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

10.2. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси, їх структурні підрозділи нараховує та залишає у своєму розпорядженні орендар. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення переданих в оренду основних фондів. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна.

10.3. Орендар має право, якщо передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, капітальний ремонт орендованого майна за умови наявності відповідних погоджень наданих виконавчим комітетом згідно з Порядком, затвердженим рішенням сесії міської ради.

10.4. Уповноважений орендодавцем разом з балансоутримувачами комунального майна у разі оренди нерухомого майна та разом з галузевими управліннями у разі оренди ЦМК контролює виконання умов договорів оренди та перевіряє наявність орендованого майна, його стан, напрями та ефективність використання комунального майна. У випадку оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) орендодавці цього майна – комунальні підприємства, установи, організації контролюють та перевіряють наявність орендованого майна, його стан, напрями та ефективність використання.

10.5. Орендар в обов'язковому порядку за власний рахунок здійснює страхування всього орендованого майна на термін дії договору оренди.

10.6 Фінансове управління міської ради щомісячно до 15 числа наступного місяця письмово повідомляє Відділ економіки та інвестицій міської ради про суму надходжень до бюджету орендної плати в розрізі орендарів. Аналіз та контроль за своєчасністю сплати та повнотою надходжень до бюджету орендної плати здійснює Відділ економіки та інвестицій міської ради.

XI. Заключні положення

11.1. В разі змін, які відбулися в законодавстві під час дії цього положення, норми цього Положення застосовуються в частині, яка не суперечить чинному законодавству.

Міський голова **В. Самардак**

Додаток 1
до Положення про порядок передачі в
оренду нерухомого майна, що належить
до комунальної власності
територіальної громади міста

ПОРЯДОК
проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м. Чоп

Даний Порядок визначає порядок підготовки матеріалів та проведення конкурсу на право оренди вільних об’єктів нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м. Чоп юридичними та фізичними особами, процедуру проведення конкурсу на право оренди комунального майна, зокрема цілісних майнових комплексів, установ, організацій, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває у комунальній власності.

Підготовку документів для проведення конкурсів здійснює Відділ економіки та інвестицій.

Конкурс на право оренди вільних об’єктів нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м. Чоп проводиться з метою ефективного використання комунального майна, поповнення бюджету міста.

Основним критерієм визначення переможця конкурсу є максимальний розмір орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу (при наявності).

Засідання конкурсної комісії відбувається через три робочі дні після закінчення терміну прийняття заяв на участь в конкурсі в разі двох чи більше претендентів на оренду майна зазначеного в повідомленні. Дата проведення конкурсу може змінюватися.

Конкурс на право оренди об'єкта (далі - конкурс) оголошується орендодавцем. Конкурс проводить конкурсна комісія (далі - комісія) склад якої затверджується виконавчим комітетом міської ради.

Оголошення про конкурс щодо цілісних майнових комплексів підприємств, організацій, їх структурних підрозділів та нерухомого майна площею 100 кв. метрів і більше розміщуються в газеті та/або оприлюднюється на веб-сайтах орендодавця. Оголошення про конкурс публікується щодо цілісних майнових комплексів підприємств, організацій, їх структурних підрозділів не пізніше ніж за 40 календарних днів до дати проведення конкурсу;

щодо нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна - не пізніше ніж за десять календарних днів до дати проведення конкурсу і повинне містити такі відомості:

інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження, (у разі оренди цілісного майнового комплексу також обсяг і основна номенклатура продукції, у тому числі тієї, що експортується, кількість і склад робочих місць, рівень прибутковості об'єкта за останні три роки, розмір дебіторської та кредиторської заборгованості, наявність майна в заставі, податковій заставі, в оренді));

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.

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, опублікування оголошення про конкурс у відповідних засобах масової інформації.

Умови конкурсу можуть також передбачати зобов'язання щодо:

- виконання певних видів ремонтних робіт;
- виконання встановлених для підприємства мобілізаційних завдань;
- виготовлення продукції в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону;
- збереження (створення) нових робочих місць;
- вжиття заходів для захисту навколишнього природного середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта;
- створення безпечних умов праці;
- дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення.

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

Стартова орендна плата визначається згідно з Методикою розрахунку і порядком використання плати за оренду комунального майна.

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

- заяву про участь у конкурсі та документи, зазначені в оголошенні про конкурс.

Учасник має право відізвати свою заяву до встановленого терміну проведення повідомивши про це письмово організатора конкурсу, але не пізніше двох робочих днів.

Комісія затверджується виконавчим комітетом Чопської міської ради та утворюється в кількості від п'яти до семи осіб.

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.

Комісія розпочинає роботу з моменту її затвердження. Керує діяльністю комісії та організовує її роботу голова комісії. 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. 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.

Засідання комісії є правоможним у разі участі в ньому більшої половини осіб зі складу комісії. Конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону.

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

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.

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 майна в оренду без проведення конкурсу, договір оренди укладається з такою особою.

На засіданні можуть бути присутні представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи. Голова комісії (у разі його відсутності - заступник голови комісії) в присутності членів комісії та заінтересованих осіб розпечатує конверти і оголошує зміст. 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".

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.

На підставі протоколу про результати конкурсу організатор надає переможцю лист на відшкодування витрат, пов’язаних з підготовкою документів по об’єкту (незалежна (експертна) оцінка майна, опублікуванням

оголошення про конкурс у відповідних засобах масової інформації.). Переможець конкурсу повинен провести повний розрахунок протягом 3-х днів з моменту отримання даного листа.

У разі несплати переможцем у вказаний термін вищезазначених коштів переможцем конкурсу вважається претендент, який зайняв на конкурсі 2-місце.

Проект рішення про передачу в оренду нерухомого майна переможцю конкурсу, протокол про результати конкурсу протягом трьох робочих днів після підписання його всіма членами комісії, які брали участь у засіданні, і переможцем конкурсу передається на затвердження чергового засідання Виконавчого комітету Чопської міської ради, в разі передачі в оренду нерухомого майна на строк більше ніж 5 років даний проект виноситься на розгляд міської ради. 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.

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;
- 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;

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, включати орендну плату, запропоновану переможцем конкурсу.

Договір оренди укладається в установленому порядку. До умов договору оренди включаються взяті на себе переможцем зобов’язання та обмеження відповідно до умов конкурсу.

Конкурс визнається таким, що не відбувся у разі:

- неподання заяв про участь у конкурсі;
- відсутності пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;
- знищення об'єкта оренди або істотної зміни його фізичного стану;
- неприйняття рішення виконавчим комітетом чи міською радою про надання в оренду приміщення переможцю конкурсу;
- відсутності пропозицій, які відповідали б умовам конкурсу;
- наявності рішення судових органів про анулювання результатів конкурсу.

Проведення конкурсу до затвердження його результатів може бути скасовано орендодавцем за пропозицією конкурсної комісії уразі, 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.

Повторний конкурс на право оренди

Організатор конкурсу складає переліки об'єктів, по яким конкурс не відбувся, та подає інформаційне повідомлення в засобах масової інформації про проведення повторного конкурсу.

У разі повторного не виявлення переможця конкурсу, організатор конкурсу може ініціювати перед виконавчим комітетом чи міською радою питання щодо зміни функціонального використання об’єкту з метою зменшення розміру орендної плати за перший місяць оренди. В цьому разі розмір стартової орендної плати об’єкту за перший місяць оренди може бути зменшено не більш як на 10 відсотків.

Виконавчий комітет, міська рада затверджує знижений розмір стартової орендної плати об’єкта за перший місяць оренди.

У разі не виявлення переможця конкурсу після двох публікацій інформаційного повідомлення зі зніженим розміром стартової орендної плати об’єкта за перший місяць оренди, організатор конкурсу періодично публікує в засобах масової інформації перелік вільних об’єктів, які пропонуються для передачі в оренду з зазначенням площі та технічних характеристик. Якщо протягом 30-ти днів з дати публікації інформаційного повідомлення надійшла одна заява з пропозиціями, об’єкт комунальної власності передається в оренду без застосування конкурентних засад. У разі надходження двох чи більше заяв з пропозиціями – застосовуються конкурентні способи передачі об’єкта в оренду.

Міський голова **В. Самардак**

Додаток №2
до рішення 27 сесії 7 скликання
Чопської міської ради
від 30 січня 2018 року № 8

Договір оренди комунального майна
територіальної громади м. Чоп.

місто Чоп _____ рік

Ми, що нижче підписалися,Чопська міська рада, місцезнаходження якої: 89502, Закарпатська обл. м. Чоп вул. Берег, 2(*далі - Орендодавець*), в особі _____, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,з одного боку, _____,ідентифікаційний код _____, місцезнаходження якої: _____, з іншого боку*(далі - Орендар),* уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець на підставі рішення (Виконавчого комітету Чопської міської ради, або міської ради) № _____ від _____ р. передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне майно, а саме: _____(*далі - Майно)* площею_____, розміщене за адресою: _____, вартість якого визначена згідно з висновком про вартість майна оцінки на _____ р. і становить за незалежною оцінкою _____ (сума прописом) грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою використання _____.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті прийому – передавання майна.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акту приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Майно залишається у комунальній власності, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється з урахуванням вартості, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Обов'язок щодо складання акту приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі рішення _____ становить без ПДВ за перший місяць розрахунку _____ (сума прописом)

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

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

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата перераховується до бюджету міста, щомісяця не пізніше 15 числа місяця, за який здійснюється платіж.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету у порядку, визначеному пунктом

3.7. відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної ставки НБУ за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю.
3.9. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.
3.10. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.
4.2.Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань є власністю територіальної громади міста Чоп та не підлягають відшкодуванню орендодавцю .
4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.5, 5.8, 6.4 цього Договору.
4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень орендованого майна Орендар подає до Орендодавця заяву та такий пакет документів:
1) опис передбачуваних поліпшень і кошторис витрат на їх проведення;
2) інформацію від балансоутримувача про доцільність здійснення поліпшень орендованого майна;
3) приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);
4) довідку балансоутримувача про вартість об'єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку на початок поточного року;
5) завірену копію проектно-кошторисної документації;
6) звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід’ємних поліпшень.
7) графік виконання робіт на здійснення поліпшень майна.
4.5. Орендар комунального майна не має права без відповідного рішення виконавчого комітету Чопської міської ради здійснювати поліпшення (реконструкцію) орендованого майна.
4.6. Витрати, пов’язані з виготовленням проектно-кошторисної документації, здійснюються за власний рахунок Орендаря і в подальшому не відшкодовуються.
4.7. Після здійснення дозволених Орендарю невід'ємних поліпшень Орендар надає інформацію Орендодавцю про завершення виконання робіт з поданням копій, підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт та документів, що підтверджують оплату зазначених робіт.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:
5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
5.2. Прийняти об’єкт оренди за актом приймання-передачі.
5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до місцевого бюджету. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати місцевому бюджету збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати.

5.4. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до місцевого бюджету(у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).
5.5. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати 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.
5.6. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.
5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.
5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.
5.9 У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.
5.10 На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.
5.11. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.
5.12. Поліпшення здійснені без погодження з Орендодавцем не відшкодовуються Орендарю при розірванні договору оренди та не враховуються при підписанні додаткової угоди з Орендарем.
5.13. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна в тому числі вчасно розраховуватись за надані комунальні послуги, спожиті енергоносії.
5.14. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.
5.15. Орендодавець зобов’язаний не пізніше 5 днів надати на вимогу Орендодавця документи та відомості, що підтверджують належне виконання ним взятих на себе обов’язків, що випливають з цього Договору.
5.16. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право:
6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
6.2. За згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Суборенду плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар.
6.3. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості,без відшкодування вартості таких операцій Орендодавцем.
6.4. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:
7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.
7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. 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. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:
8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, вживати відповідних заходів реагування.
8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна з вини Орендаря, невиконання або неналежного виконання Орендарем умов цього Договору.
8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акту обстеження.

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. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване комунальне Майно.
9.3. Орендна плата визначена пунктом 3.1. цього Договору, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.
9.4. 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 _____, та діє з *"___"_____ 20___ року до "___"_____ 20___ року включно.*
10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством установлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.
10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.
10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір уважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.
10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є 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.
10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок: закінчення строку, на який його було укладено; загибелі орендованого Майна; достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду; банкрутства Орендаря; ліквідації Орендаря - юридичної особи.
10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

10.8.Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця не компенсується Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди з ініціативи Орендаря.
10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем за Актом приймання передачі. У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.
10.10. Майно вважається поверненим з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.
10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі орендної плати за користування Майном за час прострочення.
10.12. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.
10.13. Цей Договір укладено в 2 (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця й Орендаря.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець:_____

Орендар:_____

12. Додатки

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

розрахунок орендної плати (Додаток 1);

звіт про оцінку Майна, що передається в оренду;

акт приймання-передавання орендованого Майна (Додаток 2);

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
Чопська міська рада,	Адреса, код ЄДРПОУ
89502 Закарпатська обл..	
м. Чоп, вулиця Берег, будинок 2	
Код ЄДРПОУ 04053737	
Міський голова	
_____ПІБ	_____ПІБ
М.П.	М.П.

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту рішення Чопської міської ради «Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста»

Регуляторний орган – Чопська міська рада.

Розробник документа – відділ економіки та інвестицій, правовий відділ Чопської міської ради.

Поштова адреса – місто Чоп, вул. Берег, 2.

Відповідальна особа – Чебан Т.В., Островська О.М.

Контактний телефон – (0312) 71-12-42

Цей аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269 (зі змінами), з врахуванням вимог Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу та 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», з метою регулювання організаційних і майнових відносин, пов'язаних з орендою майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Чоп.

І. Визначення та аналіз проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання

Оренда майна є одним із підходів до ефективного використання комунального майна територіальної громади міста. Разом з цим – це джерело надходження коштів до загального фонду бюджету міста. Нормативно-правовою базою при передачі в оренду комунального майна є Закон України "Про оренду державного та комунального майна", а також інші законодавчі акти, прийняті на виконання цього Закону.

На сьогоднішній день орендні відносини в місті регулюються рішенням Чопської міської від 26 грудня 2014 року №2 "Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста". Проте, у 2016 році до Закону України "Про оренду державного та комунального майна" було внесено ряд змін і доповнень, що істотно змінюють регулювання відносини у сфері оренди державного і комунального майна. Тобто, реалізовуючи положення регуляторного акту, представниками органів місцевого самоврядування було визначено ряд неточностей та суперечностей між положеннями даного акту.

Як наслідок, виникла необхідність у внесенні відповідних змін до вищезазначеного регуляторного акту Чопської міської ради, та приведення

останнього у відповідність до вимог Закону України "Про оренду державного та комунального майна" та постанови від 04.10.1995р. №786 "Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропозиції її розподілу" із змінами станом на 28.04.2017 року.

Існуюча проблема є актуальною та не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів чи за допомогою діючих регуляторних актів, і потребує вирішення шляхом прийняття рішення про внесення змін до існуючого Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста» в порядку передбаченому статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», оскільки повноваження щодо управління майном та визначення методики розрахунку, порядку використання орендної плати одержаної від оренди комунального майна, належить до повноважень органів місцевого самоврядування.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів у зв'язку з тим, що на сьогодні відсутні інші нормативно-правові документи Чопської міської ради, які регулюють відносини при передачі майна комунальної власності територіальної громади в орендне користування.

Неврахування існуючих економічних та правових проблем може вплинути на подальший розвиток орендних відносин на території міста Чоп.

II. Цілі державного регулювання

В разі прийняття регуляторного акту та введення його в дію ефективний вплив цього акту очікується внаслідок можливого залучення нових суб'єктів господарювання, можливості збільшення надходження коштів від надання в оренду майна.

Основною метою даного регулювання є виконання Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (зі змінами).

Цілями регулювання є:

а) затвердження єдиного порядку проведення конкурсу на право оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади;

б) здійснення виконавчим комітетом повноважень щодо управління майном, яке належить до комунальної власності територіальної громади, організація ефективного використання та контролю за надходженням платежів за оренду майна;

в) сприяння подальшому розвитку інфраструктури шляхом передачі в довгострокову оренду об'єктів комунальної власності з подальшим поліпшенням комунального майна за рахунок коштів орендарів;

г) підвищення ефективності використання об'єктів нерухомого майна що належить до комунальної власності територіальної громади шляхом передачі в оренду об'єктів на конкурентних засадах;

д) підтримання та подальший розвиток населеного пункту за рахунок коштів, що надходять від оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади;

ж) приведення положень регуляторного акту до вимог діючого законодавства України.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

I. Альтернативними способами досягнення мети регуляторного акту є:

1) Збереження існуючого стану в сфері оренди комунального майна.

2) Прийняття рішення міської ради. Оскільки існують можливості покращення існуючого стану, та тому доцільно затвердити положення про оренду комунального майна у відповідності до запропонованого регуляторного акту.

Вказана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, щодо виключної компетенції міської ради належить вирішення відповідно до закону питань регулювання орендних відносин, які стосуються комунального майна.

1. Залишити питання неврегульованим, тим самим не вирішити питання приведення у відповідність до норм чинного законодавства існуючого регуляторного акту.

Альтернатива неприйнятна, оскільки не допомагає вирішити проблему.

2. Прийняти проект «Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста». Другий альтернативний спосіб - забезпечить приведення існуючого регуляторного акту у відповідність до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а також забезпечити модернізацію застарілого житлового та нежитлового фонду територіальної громади міста Чоп.

Інші способи, що не передбачають внесення змін, запропонованих проектом акта, є неприйнятними, оскільки вирішення порушеної проблеми лежить передусім у правовій площині.

Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	-	-
Альтернатива 2. Прийняття проекту «Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що	Забезпечить приведення існуючого регуляторного акту у відповідність до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального	-

належить до комунальної власності територіальної громади міста»	майна, а також забезпечити модернізацію застарілого житлово та нежитлового фонду територіальної громади міста Чоп.	

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	-	-
Альтернатива 2. Прийняття проекту «Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста»	- покращення умов утримання житлового та нежитлового фонду міста, оскільки орендна плата зараховується до місцевого бюджету; - покращення рівня надання послуг населенню завдяки залученню більшої кількості суб'єктів виробництва цих послуг.	-

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Середні	Малі	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	216	0	216
Кількість укладених договорів оренди комунального майна	6	0	6
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	1,38 %	0%	1,38 %

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	-	-
Альтернатива 2. Прийняття проекту рішення «Про внесення змін до	Наявність офісного приміщення Зменшення витрат на	Витрати на відшкодування понесених Чопською міською радою коштів

Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста»	підготовку документів, необхідних для виконання цього регуляторного акту Економія часу, пов'язаного з виконанням вимог регуляторного акту Чіткий механізм визначення переліку документів, які необхідно подати для оформлення орендних відносин комунального майна	на проведення оцінки майна, яке передається в оренду Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари) та документацію, які необхідні для виконання вимог цього регуляторного акту Щомісячна сплата орендної плати Можливі штрафні санкції Витрати робочого часу, пов'язані з виконанням вимог акту

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Перший альтернативний спосіб - є неприйнятим, оскільки не допомагає вирішити проблеми.

Перевага була віддана другому альтернативному способу, оскільки обраний спосіб досягнення визначених цілей дозволяє вирішити визначені проблеми і не порушує принципу рівноправності до всіх орендарів комунального майна.

На дію цього регуляторного акту негативно можуть вплинути економічна криза та зміни в чинному законодавстві, політична нестабільність, яка може потягнути за собою прийняття низки нових реформ в сфері орендних відносин та визначення методики розрахунку орендної плати.

Позитивно на дію цього регуляторного акту може вплинути відмінна організація процесу винесення рішення міською радою щодо внесення змін до існуючого регуляторного акту, системна робота з розроблення та укладення відповідних договорів з суб'єктами господарювання та громадянами.

Прийняття запропонованого регуляторного акту забезпечить:

- приведення у відповідність до норм чинного законодавства існуючого регуляторного акту;
- збільшення надходжень до міського бюджету від сплати орендних платежів;

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог акта:

- рівень впровадження та виконання вимог акта оцінюються як достатній.

- ефективне впровадження методології проекту рішення забезпечить прозорість процедур у сфері передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Чоп.

- впровадження та виконання вимог регуляторного акта не потребує витрат з бюджетів усіх рівнів.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Основним механізмом для вирішення визначеної проблеми є внесення змін до рішення Чопської міської ради від 26.12.2014 року №2 "Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста" щодо приведення його положень до вимог діючого законодавства, шляхом уточнення основних вимог механізму передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Чоп.

Таким чином, даний регуляторний акт містить норми, реалізація яких сприятиме удосконаленню процедур передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Чоп, а також дозволить зменшити ризики корупційних проявів.

У відповідності з п. 2 ст.2 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" органам місцевого самоврядування надано право на здійснення державної політики у сфері оренди майна, яке перебуває в комунальній власності; п.2 ст.19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" передбачено проведення органами місцевого самоврядування розрахунку орендної плати на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності. Даним проектом буде вдосконалено механізми передачі в оренду нежитлових приміщень, що знаходяться у комунальній власності міста і розрахунку орендної плати, оскільки:

- пропонується затвердити нове Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста, яке буде передбачати впорядкований процес оформлення документів, конкретизуються вимоги щодо утримання та збереження об'єктів оренди на території міста, тощо;

- пропонується затвердити методику розрахунку орендної плати за майно територіальної громади м. Чоп, яка буде регулювати розрахунок орендної плати в залежності від експертної оцінки приміщення з врахуванням цільового використання об'єкта оренди;

- розроблено договір оренди комунального майна територіальної громади міста Чоп тощо.

- пропонується збільшити орендні ставки за користування цілісними майновими комплексами у відповідності до методики розрахунку орендної плати державного майна та пропорції її розподілу.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджається орган місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових витрат та ресурсів органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, фізичних чи юридичних осіб.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Рішення є регуляторним нормативно-правовим актом, який діє на невизначене коло осіб, є загальнообов'язковим до застосування на території міста Чоп. Строк дії регуляторного акта – постійний, з можливістю внесення до нього змін.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Індикатори ефективності, які визначаються шляхом аналізу статистичних даних:

1. Кількість укладених договорів оренди за певний період.
2. Кількість укладених на конкурсній основі договорів оренди за певний період.
3. Збільшення надходження коштів до міського бюджету, в наслідок укладення договорів оренди.

Індикатори ефективності, які визначаються шляхом соціологічного опитування:

1. Поінформованість суб’єктів господарювання міста, які потенційно зацікавленні в отриманні в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Чоп.
2. Рівень задоволеності (незадоволеності) процедурою вирішення вищезазначених питань.

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

Відстеження результативності регуляторного акту буде здійснюватися шляхом використання статистичних даних. Згідно ст.10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» базове відстеження результативності регуляторного акту буде здійснено до дня набрання чинності цим регуляторним актом або набрання чинності більшістю його положень, повторне – через рік з дня набрання їм чинності або більшістю його

положень, та періодичне відстеження здійснюється раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акту.

Відстеження результативності регуляторного акту здійснюватиметься шляхом аналізу статистичних даних про суму надходжень до міського бюджету від сплати орендарями коштів за оренду нежитлових приміщень на підставі даних ОДПІ у м. Ужгород та Фінансового управління Чопської міської ради.

Міський голова **В.В. Самардак**

Начальник відділу економіки
та інвестицій **Т.В. Чебан**

Начальник правового відділу **О.М. Островська**

ЗВІТ
про періодичне відстеження результативності регуляторного акта
рішення Чопської міської ради «Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду
нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста»

1. Вид та назва регуляторного акта:
Рішення Чопської міської ради «Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста»
2. Назва виконавця заходів з відстеження результативності:
Відділ економіки та інвестицій Чопської міської ради, правовий відділ Чопської міської рад
3. Цілі прийняття акта: вдосконалення порядку передачі в оренду нерухомого майна, залучення додаткових коштів для наповнення міського бюджету та забезпечення формування ефективної процедури набуття прав на оренду об'єктів міської комунальної власності.
4. Строк виконання заходів з відстеження результативності: 06.09.2017-08.09.2017
5. Тип відстеження: періодичне.
6. Методи одержання результатів відстеження результативності: зведення щомісячної інформації відділу економіки та інвестицій Чопської міської ради та проведення моніторингу.
7. Дані та припущення, на основі яких відстежувалась результативність даного регуляторного акта: для відстеження результативності регуляторного акта була проаналізована інформація щодо передачі об'єктів міської комунальної власності в оренду та надходжень від орендної плати .
8. Кількісні значення показників результативності:

№ п/п	Показники	01.01.16	8 місяців 2017 року
1	Всього укладено договорів оренди	0	1
1.1	Кількість суб'єктів підприємництва, що орендують приміщення	5	5
1.2	Кількість бюджетних організацій, що орендують приміщення	1	1
1.3	Кількість інших суб'єктів, що орендують приміщення	0	1
2	Кількість розірваних договорів	0	1
2.1	- за рішенням суду	0	0
2.2	- за ініціативою орендаря (у зв'язку з фінансовим станом та у зв'язку із викупом)	0	1

2.3	- відсоток до кількості діючих договорів	0	16,6%
3	Надходження від оренди об'єктів міської комунальної власності за рік, тис грн		
3.1	за оренду об'єктів з ПДВ, тис.грн	0	0
3.2	надходження до міського бюджету, тис.грн	124,1	120,2

9. Оцінка результатів реалізації регуляторного акта та ступінь досягнення визначених цілей:

Проведений аналіз свідчить, що за проаналізований період дії зазначеного регуляторного акта оренда майна є одним із підходів до ефективного використання комунального майна територіальної громади міста. Разом з цим – це джерело надходження коштів до загального фонду бюджету міста. Нормативно-правовою базою при передачі в оренду комунального майна є Закон України "Про оренду державного та комунального майна", а також інші законодавчі акти, прийняті на виконання цього Закону.

На сьогоднішній день орендні відносини в місті регулюються рішенням Чопської міської від 26 грудня 2014 року №2 "Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста". Проте, у 2016 році до Закону України "Про оренду державного та комунального майна" було внесено ряд змін і доповнень, що істотно змінюють регулювання відносини у сфері оренди державного і комунального майна. Тобто, реалізовуючи положення регуляторного акту, представниками органів місцевого самоврядування було визначено ряд неточностей та суперечностей між положеннями даного акту, які потрібно відкоригувати.

Міський голова **В.В. Самардак**

Начальник відділу економіки
та інвестицій **Т.В. Чебан**

Начальник правового відділу **О.М. Островська**