



УКРАЇНА  
Чернівецька міська рада  
ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОНОМІКИ

О. Кобилянської, 3, м. Чернівці, 58000, тел. (0372) 52-48-70, тел./факс 52-56-50,  
E-mail: [econom@rada.cv.ua](mailto:econom@rada.cv.ua), Код ЄДРПОУ № 25082698

Державна регуляторна служба  
України

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ 01011

Департамент економіки Чернівецької міської ради надсилає Вам для розгляду проект регуляторного акту – рішення Чернівецької міської ради «Про затвердження Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців та визнання такими, що втратили чинність раніше прийняті розпорядчі акти з цього питання» із додатками.

Додатки на 51-му аркуші.

Директор департаменту економіки

Я.Д. Городенський

Гаврилюк 526317

0.13

№ 376/019-17 від 16.01.2017

Державна регуляторна служба України

М2 Департамент економіки  
№02/01-17/75 від 13.01.2017

0210





У К Р А І Н А

Чернівецька міська рада

Постійна комісія з питань законності, прав і свобод людини, регламенту, депутатської діяльності, етики та запобігання корупції

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

м. Чернівці

*Експертний висновок*

*до змісту проекту регуляторного акта – проекту рішення Чернівецької міської ради "Про затвердження Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців"*

Постійна комісія з питань законності, прав і свобод людини, регламенту, депутатської діяльності, етики та запобігання корупції за результатом розгляду запропонованого проекту рішення Чернівецької міської ради "Про затвердження Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців" повідомляє, що проект регуляторного акта підготовлений з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Прийняття рішення дозволить вдосконалити регулювання організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває у власності територіальної громади м. Чернівців, підвищити ефективність використання комунального майна, здійснювати дієвий контроль за цільовим призначенням комунального майна міста, а також збільшити надходження до бюджету міста.

Повідомлення про оприлюднення регуляторного акту розміщено на офіційному веб-порталі Чернівецької міської ради в мережі інтернет та газеті "Чернівці". Проект рішення разом з аналізом регуляторного впливу розміщено на офіційному веб-порталі Чернівецької міської ради в мережі інтернет та газеті "Чернівці".

Запропонований проект загалом відповідає принципам державної регуляторної політики щодо вдосконалення правового регулювання відносин між органами місцевого самоврядування та суб'єктами господарювання. Пункт 3.3.7 комісія вважає недоцільним. Тому задля об'єктивності, прозорості, незаангажованості його необхідно видалити.

Голова постійної комісії з питань законності,  
прав і свобод людини, регламенту,  
депутатської діяльності, етики та  
запобігання корупції

М2 Департамент економіки  
№02/01-11-3659/0 від 14.12.2016

Ю.Сафтенко

02/10





У К Р А Ї Н А  
Чернівецька міська рада  
1\_\_ сесія V\_\_ скликання

**Р І Ш Е Н Н Я**

\_\_ . \_\_ . \_\_ р. № \_\_\_\_

м.Чернівці

**Про затвердження Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців та визнання такими, що втратили чинність раніше прийняті розпорядчі акти з цього питання**

З метою підвищення ефективності використання майна територіальної громади м.Чернівців, впорядкування процедури передачі в оренду комунального майна, відповідно до Цивільного, Господарського та Земельного кодексів України, Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про плату за землю», статей 25, 26, 29, 59, 60, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995р. № 786 "Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу на виконання рішення 5 сесії Чернівецької міської ради від 04.04.2016 №151 «Про затвердження Плану діяльності Чернівецької міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2016 рік», зі змінами та доповненнями», розглянувши зауваження та пропозиції, які були одержані під час оприлюднення регуляторного акта, беручи до уваги експертний висновок постійної комісії міської ради з питань законності, прав і свобод людини, регламенту, депутатської діяльності, етики та запобігання корупції та комісії з питань бюджету та фінансів Чернівецька міська рада

**В И Р І Ш И Л А :**

1. Затвердити Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців згідно з додатком 1.
2. Встановити, що заяви щодо передачі майна територіальної громади м. Чернівців в оренду, не вирішені на момент набрання цим рішенням чинності, розглядаються відповідно до цього рішення.
3. Рішення про передачу майна територіальної громади м. Чернівців, прийняті виконавчим комітетом міської ради, але не виконані на момент

набрання цим рішенням чинності, підлягають виконанню відповідно до вимог цього рішення.

4. Орендодавцю не надавати згоду орендарям на внесення змін в діючі договори оренди в частині зменшення розміру орендної плати в зв'язку із зміною ставок з моменту набрання чинності цього рішення.

5. Департаменту економіки міської ради при підготовці договорів оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, брати за основу Примірний договір, який є додатком до Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, затвердженого цим рішенням.

6. Раніше прийняті рішення міської ради та виконавчого комітету міської ради з питань орендних відносин діють в частині, що не суперечить цьому рішенням.

7. Надати департаменту економіки міської ради повноваження позичкодавця майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців.

7.1. Встановити, що передача в позичку майна, яке належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, здійснюється згідно з чинним законодавством та на підставі попередньо прийнятого рішення виконавчим комітетом міської ради за пропозиціями позичкодавця.

7.2. До договору позички застосовуються положення глави 58 Цивільного кодексу України.

8. Вважати такими, що втратили чинність:

8.1. Рішення 47 сесії міської ради V скликання від 24.12. 2009р. № 1180 «Про правовий режим використання майна територіальної громади м.Чернівців на умовах оренди і позички, затвердження Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, та визнання такими, що втратили чинність раніше прийняті розпорядчі акти з цього питання»;

8.2. Рішення 18 сесії міської ради VII скликання 29.12. 2011 р. № 364 «Про внесення змін до Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, затвердженого рішенням 47 сесії міської ради V скликання від 24.12.2009 року № 1180»;

8.3. Рішення Рішення 17 сесії міської ради V скликання від 31 травня 2007 року №332 «Про затвердження Положення про порядок розрахунку

плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців»;

**8.4.** Рішенням 11 сесії міської ради VI скликання від 26.08.2011 № 267 «Про внесення змін і доповнень до Положення про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, затвердженого рішенням 17 сесії міської ради V скликання від 31.05.2007 року № 332 з доповненнями, внесеними рішенням 47 сесії V скликання від 24.12.2009 року № 1180»;

**8.5.** Рішення 31 сесії VI скликання від 27.12.2012р. № 700 «Про внесення змін і доповнень до Положення про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, затвердженого рішенням міської ради V скликання від 31.05.2007р. № 332 із змінами та доповненнями»;

**9.** Рішення підлягає оприлюдненню на офіційному веб-порталі Чернівецької міської ради.

**10.** Організацію виконання рішення покласти на директора департаменту економіки міської ради.

**11.** Провести повторне відстеження результативності цього рішення через рік з дня набрання ним чинності.

**12.** Контроль за виконанням рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань економіки, підприємництва, інвестицій та туризму та з питань бюджету та фінансів.

**Чернівецький міський голова**

**О.Каспрук**

## ПОЛОЖЕННЯ про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців

### І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Положення про оренду майна територіальної громади міста Чернівців (далі - Положення) розроблене відповідно до Конституції України, Господарського, Цивільного та Земельного Кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та інших нормативних актів з метою ефективного використання майна територіальної громади м.Чернівців, створення єдиного механізму передачі в оренду та суборенду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста, впорядкування процедури його використання та експлуатації. У разі внесення до законодавчих актів України норм, що врегульовують відносини оренди комунального майна (у тому числі про Державний бюджет України на поточний рік тощо), вони також враховуються при врегулюванні питань оренди майна територіальної громади м. Чернівців.

1.2. Це Положення регулює організаційно – розпорядчі відносини між орендодавцем, комунальними підприємствами, установами, організаціями територіальної громади міста Чернівців, за якими на праві господарського відання або оперативного управління закріплено майно (підприємства-балансоутримувачі), та орендарями щодо господарського використання майна, пов'язаного з передачею його в оренду, порядок укладання, зміни, припинення та розірвання договору оренди комунального майна.

1.3. Орендодавцем від імені територіальної громади м.Чернівців щодо оренди майна цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, діляниць), що належать до комунальної власності територіальної громади міста, є виконавчий комітет Чернівецької міської ради.

1.3.1. Передача в оренду майна, визначеного пунктом 1.3 цього Положення, проводиться орендодавцем (виконавчим комітетом міської ради) на підставі рішень міської ради, виконавчого комітету та, в порядку, визначеному Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

1.4. Орендодавцем від імені територіальної громади м.Чернівців щодо оренди майна (рухомого та нерухомого), що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, є департамент економіки Чернівецької міської ради, за винятком об'єктів оренди, визначених пунктом 1.3 цього Положення.

1.5. У Положенні терміни вживаються в такому значенні:

1.5.1. **Балансоутримувач** – юридична особа (підприємство, установа, організація) на балансі якого перебуває об'єкт майна власності територіальної громади (об'єкт оренди).

**1.5.2. Виконавчий комітет міської ради** – орендодавець щодо оренди майна, визначеного пунктом 1.3 цього Положення, та виконавчий орган міської ради, який погоджує передачу майна в оренду, припинення, розірвання договору оренди та інші питання орендних відносин, визначені цим Положенням, на підставі прийнятого ним рішення.

**1.5.3. Довгострокова оренда нерухомого майна** – засноване на договорі строкове платне користування майном, яке необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності терміном більше трьох років.

**1.5.4. Договір оренди** – домовленість між орендодавцем та орендарем, укладена згідно з вимогами законодавства України у формі, встановленій законодавством України, згідно з якою орендодавець передає або зобов'язується передати орендареві майно у користування за плату на певний строк.

**1.5.5. Комісія** – постійно діюча комісія з виділення в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, яка одночасно є конкурсною комісією на право оренди нерухомого майна.

**1.5.6. Конкурс** – конкурентний спосіб отримання права на оренду нерухомого майна.

**1.5.7. Конкурсна надбавка** - сума в гривнях за один квадратний метр площі нерухомого майна, на яку збільшена орендарем початкова (стартова) ставка орендної плати за результатами конкурсу.

**1.5.8. Невід'ємні поліпшення орендованого майна** - здійснені орендарем за згодою виконавчого комітету міської ради за власні кошти за час оренди заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

**1.5.9. Незалежна оцінка** - визначення суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання (надалі - оцінювач) вартості майна на дату, станом на яку здійснюється процедура оцінки майна та визначається вартість майна, відповідно до національних стандартів оцінки та інших нормативно-правових актів.

**1.5.10. Нерухоме майно** - будівлі, споруди, нежилі (нежитлові) приміщення, які розташовуються на земельній ділянці і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей).

**1.5.11. Об'єкти оренди** – цілісні майнові комплекси, їх структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці), нерухоме майно та інше окреме індивідуально визначене майно, що на праві власності належить територіальній громаді м.Чернівців і не перебуває у користуванні інших осіб.

**1.5.12. Оренда** - засноване на договорі строкове платне користування майном, яке необхідне орендареві для здійснення підприємницької або іншої діяльності.

**1.5.13. Орендар** – фізична та юридична особа, визначена ст. 6 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.

**1.5.14. Орендна плата** – сума платежу, яку орендар сплачує за оренду майна незалежно від наслідків господарської діяльності.

**1.5.15. Орендодавець** – департамент економіки Чернівецької міської ради, за винятком пункту 1.3 цього Положення.

**1.5.16. Рішення виконавчого комітету міської ради** – документ, який є підставою для укладення, припинення, розірвання між орендодавцем (департаментом економіки міської ради) та орендарем договору оренди та підписання акта приймання – передання об'єкта оренди, а також підставою для вчинення інших дій, визначених цим Положенням.

**1.5.17. Рухоме майно** – майно, яке належить до комунальної власності територіальної громади міста та яке можна вільно переміщувати у просторі.

**1.5.18. Ставка орендної плати** - ставка в гривнях за один квадратний метр в місяць площі нерухомого майна, визначена згідно з цим Положенням.

**1.5.19. Суборенда** – передання орендарем майна у користування іншій особі за згодою орендодавця, якщо інше не встановлено договором або чинним законодавством України.

**1.5.20. Творчий працівник** – особа, яка провадить творчу діяльність на професійній основі, результатом якої є створення або інтерпретація творів у сфері культури та мистецтва, публічно представляє такі твори на виставках, способом публікації, сценічного виконання, кіно-, теле-, відеопоказу тощо та/або є членом творчої спілки, та/або має державні нагороди за діяльність у сфері культури та мистецтва

**1.5.21. Цілісний майновий комплекс** – господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

**1.5.22. Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна** - вартість, визначена відповідно до рішення виконавчого комітету міської ради згідно з Методикою, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України, з врахуванням функціонального використання об'єкта нерухомого майна.

**1.6.** Інші терміни вживаються в розумінні, визначеними нормативними актами України.

**1.7.** Передача в оренду рухомого майна здійснюється орендодавцем на підставі рішення виконавчого комітету міської ради без застосування конкурсних засад та без попереднього розміщення в засобах масової інформації оголошення про наміри передати майно в оренду.

## **II. ІНІЦІАТИВА (ПРОПОЗИЦІЯ) ЩОДО ОРЕНДИ МАЙНА ТА ПОРЯДОК ЇЇ РОЗГЛЯДУ**

**2.1.** Надання майна в оренду може здійснюватися за ініціативою фізичних або юридичних осіб, орендодавця, міської ради або її виконавчого комітету, інших виконавчих органів міської ради, балансоутримувачів майна.

**2.1.1.** Пропозиції балансоутримувачів щодо надання майна в оренду погоджуються відповідним виконавчим органом, до сфери управління якого входить балансоутримувач. Вони повинні містити індивідуальні характеристики майна (площу, поверховість, балансову вартість, адресу, цільове використання



та вимоги до орендаря, які майбутній орендар зобов'язаний буде виконувати у випадку надання йому в оренду даного об'єкта оренди, у тому числі і вимоги щодо подальшого використання земельної ділянки, яка закріплена за об'єктом оренди ).

2.2. За наявності ініціативи щодо оренди цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів взаємовідносини з трудовим колективом регулюються Законом України "Про оренду державного та комунального майна".

2.3. Пропозиції щодо оренди майна від претендентів на оренду та балансоутримувачів майна подаються до департаменту економіки міської ради.

2.4. Фізичні або юридичні особи, які бажають укласти договір оренди (далі - потенційні орендарі), подають орендодавцю заяву за формою та документи згідно з переліком (додаток 1 до цього Положення)

2.4.1. У разі необхідності орендодавець має право встановлювати додаткові вимоги до переліку документів, які подаються потенційним орендарем.

2.4.2. Відповідальність за достовірність поданих документів несе заявник.

2.5. Підставою для продовження договору оренди на новий строк є подання орендарем заяви про переукладення договору оренди впродовж місяця до закінчення терміну його дії та виконання умов договору за результатами проведеного обстеження майна.

2.6. У разі подання орендарем заяви про переукладення договору оренди після закінчення терміну договору та/або внаслідок виявлення порушень умов договору за результатами проведеного обстеження майна, департаментом економіки приймається негативне рішення та надсилається заявнику лист про припинення (не продовження) договору оренди.

Підставою для прийняття негативного рішення є:

- виявлення протягом терміну дії договору порушень його умов за результатами проведеного обстеження майна,
- подання орендарем заяви про переукладення договору оренди після його закінчення;
- наявність боргу.

2.7. В разі надходження до департаменту економіки заяви про наміри оренди майна, він впродовж 30 календарних днів після дати її реєстрації, в засобах масової інформації та на офіційному інтернет-порталі міської ради розміщує оголошення про намір передати майно в оренду, або відмовляє в укладанні договору оренди і про це повідомляє заявника.

2.8. Оголошення має містити таку інформацію:

- а) характеристика об'єкта оренди (адреса, площа, поверховість);
- б) балансоутримувач об'єкта;
- в) запропонований строк оренди;
- г) цільове використання об'єкта.

На офіційному інтернет-порталі Чернівецької міської ради, разом з оголошенням про намір передати майно в оренду розміщуються його фотознімки (за їх наявності).

**2.9.** Впродовж десяти робочих днів після розміщення оголошення про намір передати майно в оренду орендодавець приймає від потенційних орендарів заяви про оренду відповідного майна.

**2.9.1.** Заяви про наміри на оренду приміщень та на участь в конкурсі на право оренди приміщень міської комунальної власності не приймаються від:

- орендарів приміщень міської комунальної власності, які мають заборгованість з орендної плати.

- колишніх орендарів комунального майна, договори оренди з якими розірвано (припинено) але заборгованість зі сплати орендної плати залишилась не погашеною.

- юридичних осіб, засновниками, керівниками, учасниками яких є орендарі (або колишні орендарі), які не погасили заборгованість за оренду приміщень за попередніми (або іншими) договорами оренди комунального майна міста.

**2.10.** Впродовж трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв, орендодавець своїм наказом ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається (не укладається) із заявником на підставі рішень комісії та виконавчого комітету міської ради. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

**2.11.** У разі надходження заяви про оренду майна 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 і 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 і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу на підставі рішень комісії та виконавчого комітету міської ради.

За наявності кількох пропозицій від вказаних вище осіб передача майна в оренду здійснюється за результатами конкурсу на право оренди та на підставі рішення виконавчого комітету міської ради.

**2.11.1.** Порядок визначення вітчизняних видавництв і підприємств книгорозповсюдження книжкової продукції, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 (п'ятидесяти) відсотків книжкової продукції державною мовою, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

У договорах оренди передбачається умова стосовно того, що недотримання вітчизняними видавництвами та підприємствами з підготовки,

випуску та (чи) розповсюдження книжкової продукції державною мовою в обсязі не менш як 50 (п'ятдесят) відсотків є підставою для розірвання договору оренди в установленому законодавством порядку.

**2.12.** У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу на підставі розпорядження міського голови. При цьому незалежна оцінка майна не проводиться, орендна плата визначається в розмірі не менше мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, з врахуванням її індексації на дату укладання договору оренди.

**2.12.1.** Укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється без проведення конкурсу в порядку черговості надходження відповідних заяв до орендодавця.

**2.13.** Орендодавець має право відмовити потенційному орендареві в укладанні договору оренди майна, надавши обґрунтовану письмову відповідь із зазначенням причин такої відмови, у разі якщо:

**2.13.1.** Прийнято рішення про приватизацію, відчуження або перед-приватизаційну підготовку об'єкта оренди.

**2.13.2.** Об'єкт включено до переліку об'єктів, що потребують залучення інвестицій, в тому числі іноземних, згідно з рішенням міської ради.

**2.13.3.** Об'єкт заплановано для передачі в оренду з метою використання під комерційну діяльність для збільшення надходжень до міського бюджету.

**2.13.4.** Об'єкт належить на правах оренди або іншому майновому праві іншим особам.

**2.13.5.** Подано заяви на оренду майна з боку осіб, яким майно надається відповідно до законодавства та цього Положення без розміщення в засобах масової інформації оголошення про наміри передати майно в оренду та без проведення конкурсу.

**2.13.6.** Балансоутримувач та/або відповідний виконавчий орган, до сфери управління якого входить балансоутримувач, не надали пропозиції про передачу майна в оренду.

**2.13.7.** Об'єкт оренди зарезервований для оперативного розміщення органів державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, інших бюджетних установ, комунальних підприємств тощо.

**2.13.8.** Запропоновані умови подальшої експлуатації об'єкта оренди не відповідають напрямкам розвитку відповідної інфраструктури на цій території міста.

**2.13.9.** Комісія не дає згоди на передачу майна в оренду.

**2.13.10.** Виконавчий комітет міської ради не погоджує питання передачі майна в оренду.

**2.13.11.** Порухнені вимоги цього Положення.

**2.13.12.** Комісія прийняла рішення зарезервувати об'єкт.

**2.13.14.** З інших підстав, визначених законодавством та цим Положенням.

### III. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ НА ПРАВО ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

3.1. Конкурс на право оренди нерухомого майна (надалі-Конкурс) проводиться за наявності заяв про оренду від двох і більше фізичних та/або юридичних осіб (надалі - Учасники).

3.1.1. За наявності двох і більше заяв про наміри на оренду майна орендодавець протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв своїм наказом оголошує конкурс на право оренди.

3.1.2. Конкурс також може проводитися за ініціативою орендодавця.

3.2. Конкурс полягає у визначенні орендаря, який запропонує найбільшу орендну плату та найкращі умови подальшої експлуатації об'єкта, що є основними критеріями.

3.3. Конкурсні умови на право оренди нерухомого майна визначаються орендодавцем з врахуванням пропозицій виконавчих органів міської ради та балансоутримувачів.

3.4. Конкурс оголошується орендодавцем.

3.5. Оголошення про Конкурс повинно містити такі відомості:

- а) інформацію про об'єкт (назва, місцезнаходження та характеристика);
- б) початковий (стартовий) розмір ставки орендної плати (за один метр квадратний без урахування податку на додану вартість);
- в) конкурсні умови;
- г) суму застави та розрахунковий рахунок, на який вона перераховується;
- г) умови ознайомлення з об'єктом оренди;
- д) кінцевий термін прийняття пропозицій учасників конкурсу;
- е) дату, час і місце проведення конкурсу;
- є) іншу інформацію в тому числі фотознімки (за їх наявності).

3.6. Оголошення про Конкурс публікується в місцевих офіційних друкованих засобах масової інформації та розміщується на офіційному веб – порталі міської ради не пізніше, ніж за п'ятнадцять календарних днів до дати його проведення.

3.7. Прийом документів припиняється орендодавцем за три робочих дні до оголошеної дати проведення Конкурсу.

3.8. В Конкурсі беруть участь фізичні та юридичні особи, які своєчасно подали заяву про участь у конкурсі та матеріали, які визначені цим Положенням, а також внесли заставу.

### IV. УМОВИ ТА ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ

4.1. Для участі в Конкурсі учасник подає на розгляд Комісії такі матеріали:

4.1.1. Заяву на участь у Конкурсі за формою (додаток 2 до цього Положення).

4.1.2. Відомості про учасника:

- а) належним чином оформлену довіреність (для уповноваженої особи-представника);
- б) копії установчих документів (для юридичних осіб);

в) копію виписки, або витягу з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб – підприємців (за наявності);

г) копії паспорта (1, 2, 11 сторінок) та довідки про присвоєння РНОКПП (для фізичної особи);

д) копію витягу з реєстру платників ПДВ (за наявності);

е) копію рішення податкової інспекції про внесення юридичної особи до Реєстру неприбуткових організацій (установ);

є) копію ліцензії на здійснення юридичною особою окремого виду діяльності (за наявності).

**4.1.2.1.** Відповідальність за достовірність поданих документів несе заявник.

**4.1.3.** Копію платіжного доручення або квитанції про сплату застави, з відміткою банківської установи.

Розмір застави визначається орендодавцем із розрахунку не менше місячної орендної плати.

Визначений умовами Конкурсу, розмір застави вноситься учасником на відповідний розрахунковий рахунок орендодавця. Учаснику, який став переможцем Конкурсу, сума застави зараховується в рахунок подальших орендних платежів. Учасникам, які не стали переможцями конкурсу, сума застави повертається на підставі заяви, в якій вказані банківські реквізити учасника конкурсу.

**4.1.4.** Учасники подають зобов'язання (пропозиції) щодо виконання умов Конкурсу та додаткові зобов'язання щодо експлуатації об'єкта.

**4.2.** Усі учасники подають запечатану у конверті конкурсну пропозицію, в якій повинно міститися зобов'язання (пропозиції) щодо виконання умов конкурсу, додаткові зобов'язання щодо експлуатації об'єкта. Відкриття конвертів здійснюється на засіданні Комісії.

**4.3.** Конкурс здійснюється в два етапи:

**4.3.1.** На першому етапі Комісія, на підставі письмових пропозицій учасників, визначає попереднього переможця конкурсу. Інформація про попереднього переможця конкурсу, його пропозиції та про проведення другого етапу конкурсу оголошуються головою Комісії учасникам.

**4.3.1.1.** У разі надання учасниками конкурсу рівних (однакових) конкурсних пропозицій переможець на першому етапі конкурсу не визначається та головою Комісії оголошується другий етап конкурсу.

**4.3.1.2.** Конкурсні письмові пропозиції, у яких зазначений розмір ставки 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 комісії з відміткою "не відповідає умовам конкурсу".

**4.3.2.** На другому етапі Конкурсу учасники мають право вносити усні пропозиції щодо збільшення розміру ставки орендної плати, визначеного найвищою за результатами першого етапу Конкурсу.

Збільшення розміру орендної плати здійснюється учасниками з кроком, який установлюється конкурсною комісією, але не менше 10% від попередньо запропонованого розміру ставки орендної плати.

4.4. Комісія на засіданні визначає переможця за критеріями, встановленими умовами Конкурсу.

4.4.1. Основним критерієм визначення переможця є максимальний розмір ставки орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов Конкурсу та за інших рівних умов подальшої експлуатації об'єкта.

4.4.2. Якщо після того, як голова Комісії тричі оголосив останній розмір ставки орендної плати, від учасників не надійдуть пропозиції, заявлені ними в усній формі на засіданні Комісії щодо більш високого розміру ставки, голова Комісії оголошує переможця Конкурсу, який запропонував найвищий розмір ставки орендної плати.

4.4.3. Переможець Конкурсу на засіданні Комісії письмово прописує на бланку, наданій їм конкурсної пропозиції, запропоновану усно ставку орендної плати та засвідчує її особистим підписом.

4.5. Об'єкт оренди підлягає передачі переможцю Конкурсу після погодження виконавчого комітету міської ради, що є підставою для укладення між орендодавцем та орендарем договору оренди і підписання акта приймання-передання об'єкта оренди.

4.5.1. Орендодавець готує проект договору оренди та надає його орендарю.

4.6. У разі відмови переможця Конкурсу від укладення договору оренди, орендодавець своїм наказом оголошує про проведення повторного конкурсу на право оренди.

Застава переможцю конкурсу, який відмовився укласти договір оренди, не повертається.

4.6.1. В разі укладення договору оренди, та дострокового його розірвання, сума застави, яку орендар не використав в рахунок орендної плати не повертається.

4.7. Переможець конкурсу, який відмовився від укладання договору оренди, не допускається до участі у повторному конкурсі на оренду даного нерухомого майна.

4.8. У разі відсутності заяв на участь у Конкурсі, орендодавець при оголошенні повторного Конкурсу має право знизити початковий (стартовий) розмір ставки орендної плати за користування майном, яке передається в оренду, не більше ніж на 50 (п'ятдесят) відсотків.

4.9. Конкурс не проводиться у випадках:

4.9.1. Надання документів для участі в Конкурсі лише одним заявником.

При цьому, право оренди надається заявнику на загальних умовах, а орендна плата розраховується за його письмовою пропозицією, яка не може бути нижче початкової (стартової) ставки орендної плати.

4.9.2. Наявності заяви на конкурсний об'єкт від особи, яка відповідно до законодавства та цього Положення має право на отримання майна в оренду поза конкурсом.

4.10. У разі відсутності пропозицій, які б відповідали умовам Конкурсу та вимогам цього Положення, Конкурс вважається таким, що не відбувся.

## V. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ, ПОВНОВАЖЕННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ ДІЯЛЬНОСТІ КОМІСІЇ

**5.1.** Постійно діюча комісія з виділення в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, є дорадчим органом орендодавця та одночасно є конкурсною комісією на право оренди нерухомого майна (надалі-Комісія).

**5.2.** Комісія утворюється рішенням виконавчого комітету міської ради.

**5.3.** Основними завданнями, функціями та повноваженнями Комісії є:

- а) розгляд пропозицій учасників Конкурсу;
- б) встановлення кроку збільшення розміру орендної плати;
- в) визначення переможця Конкурсу;
- г) резервування об'єкта;
- г) складання протоколів засідання конкурсної комісії;
- д) розгляд пропозицій щодо оренди майна, в разі, коли передача може здійснюватися без застосування конкурсних засад;
- е) розгляд питань, що у подальшому розглядатимуться міською радою;
- є) надання згоди на суборенду;
- ж) інші повноваження, визначені цим Положенням.

**5.4.** Склад і структура Комісії:

**5.4.1.** Комісія утворюється у складі голови комісії, його заступника, секретаря та членів комісії.

**5.4.2.** Склад Комісії повинен бути не менше тринадцяти осіб.

**5.4.3.** До складу Комісії входять працівники виконавчих органів міської ради, депутати міської ради (за згодою), а саме:

Голова Комісії – директор департаменту економіки.

Заступник голови Комісії – заступник директора департаменту економіки, начальник управління обліку, використання та приватизації майна.

Секретар Комісії – призначений головою Комісії працівник відділу оренди управління, обліку, використання та приватизації майна який не бере участі у голосуванні

Члени Комісії:

- директор (представник) департаменту житлово-комунального господарства міської ради;
- директор (представник) департаменту містобудівного комплексу та земельних відносин міської ради;
- начальник (представник) фінансового управління міської ради;
- начальник (представник) юридичного управління міської ради;
- начальник відділу охорони культурної спадщини міської ради;
- начальник (представник) управління Держпродспоживслужби в м. Чернівцях;
- начальник (представник) міського відділу управління державної служби з надзвичайних ситуацій у Чернівецькій області;
- начальник (представник) податкової служби м. Чернівцях;
- депутати міської ради, представники комісії з питань економіки, підприємництва, інвестицій та туризму – 3 особи (за поданням комісії).

**5. 5.** Порядок роботи Комісії:

**5.5.1.** Формою роботи Комісії є засідання, які проводяться, як правило, у визначений головою Комісії день тижня, не менше одного разу на два місяці та є відкритим.

**5.5.2.** Комісію очолює голова, який здійснює керівництво нею і несе персональну відповідальність за організацію її роботи.

**5.5.3.** Голова Комісії у межах своєї компетенції:

- а) скликає засідання Комісії;
- б) головує на засіданнях Комісії;
- в) дає доручення членам Комісії;
- г) організовує підготовку матеріалів на розгляд Комісії;
- ж) ініціює виведення з її складу члена Комісії, який був відсутній на трьох засіданнях без поважних причин;
- з) має право, у разі відсутності заступника голови Комісії, передати свої повноваження іншому члену Комісії.

**5.6.** Про засідання Комісії та перелік питань членів Комісії та інших зацікавлених осіб попереджає секретар Комісії за дорученням голови Комісії.

**5.7.** Засідання Комісії є правомочним у разі присутності на засіданні більше половини її кількісного складу.

**5.8.** На засідання Комісії можуть запрошуватися претенденти на отримання в оренду майна чи орендарі, яких заслуховують при розгляді конкретних питань.

**5.9.** Засідання Комісії забезпечуються супроводом фотофіксації об'єктів нерухомого майна, стосовно яких приймаються рішення по суті.

**5.10.** Рішення Комісії приймається способом голосування.

**5.11.** Комісія приймає рішення у закритому режимі.

**5.12.** Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше 50 відсотків кількості присутніх на засіданні членів Комісії.

**5.13.** У разі рівного розподілу голосів, голос голови Комісії є вирішальним.

**5.14.** Рішення Комісії оформляється протоколом в якому зазначаються:

- а) відомості про учасників;
- б) пропозиції учасників;
- в) обґрунтування визначення переможця;
- г) інші відомості (інформація) та пропозиції, прийняті за наслідками розгляду питань, включених до порядку денного засідання Комісії.

**5.15.** За бажанням членів Комісії, незгідних з прийнятим рішенням, у протоколі засідання Комісії зазначається їх особиста думка.

**5.16.** Рішення Комісії носять рекомендаційний характер та є підставою для підготовки проекту рішення міської ради або її виконавчого комітету.

**5.17.** Після закінчення засідання Комісії складається протокол, в якому зазначаються:

- а) відомості про учасників;
- б) пропозиції учасників;
- в) обґрунтування визначення переможця;
- г) інші відомості (інформація) та пропозиції, прийняті за наслідками розгляду питань, включених до порядку денного засідання Комісії.

**5.18.** Протокол Комісії підписує голова та секретар.



## **VI. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ, ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ**

**6.1.** Договір оренди укладається за формою (додаток 3 до цього Положення).

**6.2.** Договір оренди укладається на строк, встановлений договором.

**6.3.** Договір оренди строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Оплата послуг, пов'язаних з нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією, здійснюється за кошти орендаря.

**6.4.** Підставою для укладення договору оренди є рішення виконавчого комітету міської ради, за винятком особливостей, визначених цим Положенням.

**6.5.** Договір оренди вважається укладеним якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов та підписали договір.

**6.5.1.** Істотними умовами договору оренди комунального майна є умови, визначені Законом України "Про оренду державного та комунального майна", а саме:

**6.5.1.1.** Об'єкт оренди (склад і вартість майна з врахуванням індексації);

**6.5.1.2.** Термін, на який укладається договір оренди;

**6.5.1.3.** Орендна плата з врахуванням її індексації;

**6.5.1.4.** Порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством;

**6.5.1.5.** Відновлення орендованого майна та умови його повернення;

**6.5.1.6.** Виконання зобов'язань;

**6.5.1.7.** Забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;

**6.5.1.8.** Порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;

**6.5.1.9.** Відповідальність сторін;

**6.5.1.10.** Страхування орендарем взятого ним в оренду майна;

**6.5.1.11.** Обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна;

**6.5.1.12.** Укладення орендарем договору на відшкодування експлуатаційних витрат з уповноваженими організаціями у встановленому порядку;

**6.5.1.13.** Окрім цього, згідно з вимогами ст. 638 Цивільного кодексу України, істотними умовами договору є всі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

**6.5.2.** Окрім вищевказаних умов у договорі оренди комунального майна можуть бути передбачені такі умови:

**6.5.2.1.** Відшкодування витрат з проведення експертної оцінки об'єкта оренди.

**6.5.2.2.** Термін внесення орендної плати.

**6.5.2.3.** Обов'язок орендаря здійснити капітальний (за домовленістю сторін із застосуванням спеціального порядку сплати орендної плати) чи поточний ремонт об'єкта оренди згідно з вимогами законодавства України.

**6.5.2.4.** Своєчасна сплата всіх належних комунальних платежів;

**6.5.2.5.** Передача орендованого майна у суборенду лише за погодженням з орендодавцем.

**6.5.3.** За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови. Підставою для передбачення таких умов у тексті договору є: рішення міської ради, виконавчого комітету, рішення суду, яке набрало законної сили.

**6.5.4.** Відносини щодо користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди, вирішуються згідно з вимогами законодавства України. Цей пункт Положення не застосовується до орендарів, які використовують майно площею до 10 квадратних метрів.

**6.6.** Договір оренди укладається в місячний термін з дня прийняття виконавчим комітетом відповідного рішення, а при укладанні договору на новий термін з дня подання орендарем заяви.

**6.6.1.** Договір оренди, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації укладається не пізніше двох місяців з дня прийняття виконавчим комітетом міської ради відповідного рішення або (чи) з дня подання орендарем заяви.

**6.6.2.** В разі необхідності Орендодавець своїм письмовим розпорядженням вправі продовжити строки, визначені в пунктах 6.6, 6.6.1 цього Положення.

**6.7.** Розрахунок розміру орендної плати проводиться орендодавцем відповідно до Методики розрахунку орендної плати за майно, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців, надалі – Методика (додаток 4 до цього Положення)

**6.8.** Передача об'єкта оренди здійснюється в строки та на умовах, визначених договором оренди, та оформляється актом приймання-передання, який підписується сторонами або їх уповноваженими представниками, балансоутримувачем і є додатком до договору оренди та складає його невід'ємну частину.

**6.8.1.** У разі, коли орендар у терміни і на умовах, визначених у договорі оренди, не прийме у орендодавця об'єкт оренди, орендодавець має право вимагати від орендаря відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, відмовитися від договору та вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

**6.9.** Передання майна в оренду не припиняє права власності територіальної громади м. Чернівців на це майно.

**6.10.** Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни чи розірвання договору оренди.

**6.11.** Одностороння відмова від зобов'язань за договором оренди або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законодавством України.

**6.12.** Договір оренди припиняється в разі:

- а) закінчення строку, на який його було укладено;
- б) приватизації об'єкта оренди орендарем, на умовах, визначених договором купівлі-продажу, але в будь-якому випадку з моменту повної сплати за об'єкт по договору купівлі-продажу;
- в) відчуження об'єкта власником;

- г) банкрутства орендаря;
- г) загибелі (знищення) об'єкта оренди;
- д) скасування (припинення) державної реєстрації суб'єкта підприємницької діяльності – орендаря;
- е) смерті орендаря - фізичної особи;

**6.13.** Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї з сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

**6.14.** З прийняттям рішення міської ради про включення об'єкта оренди до переліку об'єктів, що підлягають приватизації способом викупу, орендар не зобов'язаний звертатися щодо продовження договору оренди на новий строк перед закінченням терміну дії договору. У такому разі орендар сплачує плату за користування об'єктом оренди до часу підписання акта прийому-передачі при приватизації об'єкта.

**6.15.** У разі розірвання договору оренди, закінчення терміну його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

**6.15.1.** Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

**6.15.2.** Обов'язок щодо складання акта приймання-передання покладається на сторону, яка передає майно. У разі відсутності орендаря чи його небажання скласти відповідний акт, останній складається комісією, створеною орендодавцем.

**6.15.3.** У разі несвоєчасного звільнення об'єкта оренди при припиненні або розірванні договору оренди, орендар сплачує компенсацію за використання об'єкта оренди в розмірі подвійної орендної плати по день його передачі орендодавцеві за актом приймання-передання.

**6.16.** Заміна сторони договору її правонаступником у разі реорганізації орендаря відбувається за рішенням виконавчого комітету через внесення у договір змін у частині орендаря. Інші умови договору залишаються незмінними.

**6.17.** Внесення змін до договору оформляється додатком до договору або через викладення договору у новій редакції.

**6.18.** Орендар, який належно виконує свої обов'язки за договором оренди нерухомого майна, строк дії якого закінчується, має переважне право на продовження договору оренди на новий строк:

**6.18.1.** Орендар, який має намір скористатися таким правом, повинен повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди нерухомого майна шляхом скерування на адресу департаменту економіки заяви у порядку, визначеному даним Положенням.

**6.19.** Рішення про продовження терміну дії договору оренди на новий строк приймається за умови належного виконання орендарем своїх обов'язків згідно з договором оренди.

Орендар вважається таким, що належно виконував свої обов'язки за договором оренди, якщо стосовно нього не виявлено та/або не підтверджено наступних фактів:

- нецільове використання об'єкта оренди;
- передання об'єкта оренди в суборенду без згоди орендодавця;
- заборгованості зі сплати орендної плати протягом трьох місяців і більше впродовж дії договору;
- невикористання об'єкта оренди, якщо таке невикористання створило загрозу його пошкодженню чи знищенню.

**6.20.** Продовження терміну дії договору оформляється новим договором або додатком до договору.

**6.21.** У разі внесення до законодавчих актів України норм, що врегульовують відносини оренди комунального майна (у тому числі про Державний бюджет України на поточний рік), при продовженні терміну договорів оренди застосовуються норми Законів України, з врахуванням преференцій, що встановлюються цими законодавчими актами.

**6.22.** У разі недосягнення домовленостей щодо умов договору переважне право орендаря припиняється.

**6.23.** У разі, якщо орендодавець має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше, ніж за три місяці до закінчення терміну договору.

**6.24.** При продовженні на новий термін договору оренди, в якому орендна плата була визначена за результатами конкурсу і перевищує початкову (стартову) на конкурсну надбавку, новий розмір орендної плати визначається шляхом збільшення суми, визначеної цим Положенням, на конкурсну надбавку, скориговану на індекс інфляції за період оренди.

**6.25.** Предметом розгляду та прийняття відповідного рішення департаментом економіки є подані у встановленому порядку заяви щодо внесення змін до договорів оренди у частині продовження терміну дії (переукладення на новий строк, що не перевищує трьох років), внесення змін у частині площі, що не перевищує десяти відсотків від загальної орендованої площі, зміни профілю (функціонального призначення) використання об'єкта оренди та зміни погодинного графіка роботи.

**6.26.** Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору і у випадках, коли після його укладення або приведення у відповідність до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» законодавством встановлено правила, які погіршують становище орендаря.

**6.27.** Орендодавець має право контролювати стан, напрямки та ефективність використання орендованого майна, виконання істотних умов договору оренди.

**6.28.** Контроль здійснюється шляхом фактичної перевірки умов виконання договору оренди та використання орендованого майна. За результатами перевірки складається акт, який підписується орендарем.

**6.28.2.** У разі невиконання чи неналежного виконання орендарем зобов'язань за договорами оренди, що встановлюються за результатами фактичних перевірок орендодавець зобов'язаний вживати заходи для дострокового розірвання договору оренди на підставах та у порядку,

встановлених законодавством України. Заходи для дострокового розірвання договору вживаються у разі виявлення і належного підтвердження фактів нецільового використання об'єктів оренди, передання об'єкта оренди в суборенду без згоди орендодавця, наявності заборгованості зі сплати орендної плати протягом 3 місяців підряд і більше, невикористання об'єкта оренди, якщо таке невикористання створює загрозу його пошкодженню чи знищенню.

## VII. СУБОРЕНДА

7.1. Орендар має право передати в суборенду частину приміщення, яке ним орендується в порядку та на умовах, визначених цим Положенням та чинним законодавством.

7.1.1. Загальна площа приміщень, які має право надати в суборенду орендар, не повинна перевищувати п'ятидесяти відсотків всієї площі приміщень, які йому надані в оренду.

7.2. Не допускається передача в суборенду цілісних майнових комплексів та об'єктів, які передані орендарям, зазначеним в абзаці четвертому частини четвертої статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

7.3. Для отримання згоди на передачу частини приміщень в суборенду орендар подає орендодавцю заяву, в якій вказується:

- а) повна назва або прізвище, ім'я, по батькові суборендаря;
- б) площа, яка передаватиметься в суборенду;
- в) вид діяльності, яку буде провадити суборендар;
- г) проект договору суборенди;
- д) документи про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності-суборендаря (за наявності);

7.4. Підставою для передачі орендарем частини приміщення в суборенду є:

7.4.1. Згода орендодавця при передачі в суборенду площі, яка не перевищує 10 (десяти) відсотків від основних орендованих площ.

7.4.2. Рішення Комісії та виконавчого комітету міської ради при передачі в суборенду площі від 10 (десяти) до 50 (п'ятидесяти) відсотків від основних орендованих площ.

7.5. Строк надання частини приміщення в суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди.

7.6. При передачі орендарем частини приміщення в суборенду на переданій площі нараховується подвійна ставка орендної плати. Плата за суборенду майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря, окрім випадків, передбачених пунктом 5.6 Методики. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до місцевого бюджету.

7.7. Надання орендарю згоди на передачу частини приміщення в суборенду оформляється додатковим договором до діючого договору оренди з одночасним перерахунком орендної плати.

7.8. Орендар в десятиденний термін з дня підписання додаткового договору до договору оренди надає орендодавцю копію договору суборенди.

7.8.1. У разі припинення або розірвання договору суборенди орендар письмово повідомляє про це орендодавця.

7.9. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

## **VIII. ОСОБЛИВОСТІ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ДОВГОСТРОКОВОЇ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

8.1. У разі, якщо орендар виявив бажання укласти договір довгострокової оренди нерухомого майна на термін більше трьох років, то він звертається до орендодавця з відповідною заявою.

8.2. За право довгострокової оренди орендар сплачує внесок до цільового фонду соціально-економічного розвитку міста, що складає від 10 (десяти) до 20 (двадцяти) відсотків від розміру річної орендної плати, помноженої на кількість років оренди.

8.3. Величина відсотка визначається Комісією залежно від місця розташування майна, інтенсивності руху транспорту та пішоходів, зручності під'їзду, наявності комунальних зручностей та інших показників, що впливають на результати господарської діяльності орендаря.

8.4. При конкурсному відборі претендентів на право укладення договору довгострокової оренди, вартість права такої оренди визначається за результатами конкурсу.

8.5. Термін сплати коштів за право довгострокової оренди визначається Комісією, але не може становити більше тридцяти календарних днів з дня прийняття рішення виконавчим комітетом міської ради.

8.6. Внесок за право довгострокової оренди, в рахунок орендної плати не зараховується.

8.7. В разі припинення договору оренди або розірвання його за погодженням сторін, або дострокового його розірвання за рішенням суду, сума внеску, сплаченого за право довгострокової оренди, орендарю не повертається та не зараховується в рахунок погашення боргу по орендній платі.

## **IX. ПОЛІПШЕННЯ МАЙНА**

9.1. Орендар має право за рахунок власних коштів здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого майна в порядку та на умовах, визначених цим Положенням, Положенням "Про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування" та іншими нормативними актами.

9.2. Вартість невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів орендаря не підлягає відшкодуванню в разі:

- а) закінчення терміну дії договору оренди;
- б) дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендаря;
- в) розірвання договору оренди внаслідок неналежного виконання орендарем умов договору;
- г) здійснення невід'ємних поліпшень без згоди орендодавця;

д) якщо виконання робіт з невід'ємних поліпшень об'єкта оренди не відповідає переліку робіт, визначених орендодавцем;

е) відсутності підтвердження здійснення невід'ємних поліпшень за рахунок власних коштів орендаря.

**9.3.** Можливість виконання орендарем робіт, пов'язаних з реконструкцією, реставрацією об'єкта оренди, визначається в порядку, передбаченому чинним містобудівним законодавством, але при обов'язковому попередньому погодженні з орендодавцем.

**9.4.** Витрати, пов'язані з виконанням робіт по проведенню реконструкції, реставрації об'єкта оренди, орендарю не повертаються та не зараховуються в рахунок орендної плати та при приватизації об'єкта оренди.

## **X. ОРЕНДНА ПЛАТА**

**10.1.** Орендна плата є платежем, який орендар вносить на вказаний орендодавцем рахунок незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності з дня підписання договору оренди.

**10.2.** Орендна плата за користування майном територіальної громади м. Чернівців є доходом загального фонду міського бюджету м. Чернівців, зараховується до міського бюджету м. Чернівців та використовується відповідно до Бюджетного Кодексу України.

**10.3.** При визначенні орендаря способом проведення відповідного конкурсу чи конкурсу на право укладення договору оренди нерухомого майна з використанням відкритості пропонування ціни за принципом аукціону визначається початковий розмір орендної плати згідно з Методикою.

**10.4.** Остаточна орендна плата, у разі визначення орендаря способом проведення конкурсу, встановлюється способом збільшення розміру орендної плати учасниками конкурсу.

**10.5.** Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

**10.6.** Орендна плата встановлюється у грошовій формі, здійснюється способом безготівкового перерахунку та вноситься незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря з дня підписання договору.

**10.7.** Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін, якщо інше не передбачене договором.

**10.8.** Не є зміною розміру орендної плати її коригування на індекс інфляції згідно з Методикою.

## **XI. ОЦІНКА ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ**

**11.1.** Оцінка об'єкта оренди здійснюється відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2015 року № 1033)

**11.2.** Оцінка об'єкта оренди передуює укладенню договору оренди. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди

була зроблена більш як три роки тому, для продовження договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди.

**11.3.** Датою незалежної оцінки є дата його затвердження орендодавцем, яка здійснюється протягом десяти робочих днів з моменту рецензії.

**11.4.** Результати незалежної оцінки є чинними протягом шести місяців від дати оцінки, якщо інший строк не передбачений у звіті щодо незалежної оцінки.

Звіт з незалежної оцінки зберігається у орендодавця протягом 3-х років після закінчення дії договору оренди.

**11.5.** Незалежна оцінка об'єкта оренди, рецензування звіту про оцінку майна проводиться суб'єктами оціночної діяльності, шляхом їх відбору через застосування системи електронних закупівель.

**11.5.1.** При передачі майна в оренду вперше, оплата за виготовлення незалежної оцінки та її рецензування здійснюється за рахунок коштів орендодавця. Після укладення договору оренди, орендар компенсує орендодавцю витрати на зазначені послуги оцінювача.

**11.5.2.** При продовженні (поновленні) договору оренди на новий термін оплата послуг з проведення незалежної оцінки, рецензування звіту про оцінку майна проводиться за рахунок орендаря.

**11.6.** Департамент економіки на своєму офіційному веб-сайті розміщує інформацію про виконані роботи суб'єктами оціночної діяльності, які здійснювали оцінку об'єктів оренди.

## **ХІІ. ПРЕТЕНЗІЙНО-ПОЗОВНА РОБОТА ПО ОБ'ЄКТАХ ОРЕНДИ**

**12.1.** Претензійно-позовну роботу по об'єктах оренди від імені орендодавця здійснюють:

- департамент економіки міської ради;
- юридичне управління міської ради .

**12.2.** На департамент економіки покладаються наступні завдання в частині ведення претензійно-позовної роботи по об'єктах оренди:

- направлення орендарям претензій про невиконання або неналежне виконання умов договорів оренди;
- направлення орендарям повідомлень про припинення чи відмову від договорів оренди у порядку, визначеному Законом України "Про оренду державного та комунального майна", Цивільним кодексом України, умовами договору оренди та даним Положенням;
- підготовка документів для примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати на підставі рішень судових інстанцій та робота з відділом державної виконавчої служби в частині стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати;
- підготовка і передача в юридичне управління документів для подання до судових інстанцій позовних заяв в частині розірвання договорів оренди і примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати за рішенням судів;
- участь, при необхідності, разом з юридичним управлінням в судових засіданнях при розгляді позовних заяв виконавчого комітету міської ради до



орендарів в частині розірвання договорів оренди і примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати;

- участь у примусовому виселенні орендарів з орендованих приміщень на підставі рішень, наказів господарського суду, та виконавчих листів;

- направлення у відділ державної виконавчої служби рішень та наказів судів щодо примусового виселення орендарів з орендованих приміщень та примусового стягнення з них заборгованості з орендної плати, пені і неустойки, забезпечення контролю за виконанням даних наказів;

- оплата судового збору при поданні позовних заяв по об'єктах оренди на вимогу юридичного управління;

- підготовка матеріалів на засідання комісії по списанню безнадійної заборгованості, відповідно до положень «Порядку списання безнадійної заборгованості за оренду майна, що перебуває у власності територіальної громади м. Чернівців».

**12.3.** На юридичне управління міської ради покладаються наступні завдання в частині ведення претензійно-позовної роботи по об'єктах оренди:

- подання до судових інстанцій позовних заяв в частині розірвання договорів оренди об'єктів оренди, примусового виселення юридичних та фізичних осіб з незаконно займаних приміщень, примусового повернення до комунальної власності міста незаконно займаного майна юридичними та фізичними особами та примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати, пені і неустойки за рішенням суду;

- участь у судових засіданнях при розгляді позовних заяв виконавчого комітету міської ради та департаменту економіки до орендарів в частині розірвання договорів оренди, примусового виселення орендарів з незаконно займаних приміщень, примусового повернення до комунальної власності міста незаконно займаного юридичними і фізичними особами майна та примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати, пені і неустойки;

- відслідковування в Єдиному реєстрі судових рішень ухвал про порушення справ про банкрутство орендарів;

- направлення в судові інстанції заяв про стягнення боргу з метою своєчасного стягнення кредиторських вимог.

### **XIII. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ**

**13.1.** Питання, що не обумовлені цим Положенням та можуть виникнути в правовідносинах оренди регулюються нормативно-правовими актами України.

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

**Департаменту економіки Чернівецької  
міської ради**

від \_\_\_\_\_  
(назва суб'єкта господарської діяльності, або П.І.Б.

\_\_\_\_\_

фізичної особи-приватного підприємця, код за ЄДРПОУ/  
РНОКПП

\_\_\_\_\_

(юридична адреса, контактний телефон)

\_\_\_\_\_

( посада, П.І.Б. керівника)

**З А Я В А**

Відповідно до оголошення департаменту економіки від  
« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. про наміри передати в оренду приміщення за адресою:  
\_\_\_\_\_ площею \_\_\_\_\_ кв.м. для використання під

\_\_\_\_\_

терміном на два роки одинадцять місяців.

З технічним станом приміщення ознайомлений.

Дата

Підпис

**Додаток 2**  
**Департаменту економіки Чернівецької**  
**міської ради**

від \_\_\_\_\_  
(назва суб'єкта господарської діяльності,

\_\_\_\_\_ або П.І.Б. фізичної особи-приватного підприємця, код  
за ЄДРПОУ/ РНОКПП

\_\_\_\_\_ (юридична адреса, контактний телефон)

\_\_\_\_\_ ( посада, П.І.Б. керівника)

### **З а я в а**

Прошу допустити до участі в комерційному конкурсі на право укладання договору оренди на приміщення по вулиці \_\_\_\_\_, загальною площею \_\_\_\_\_ кв.м.

З умовами конкурсу ознайомлені, погоджуємось та зобов'язуємось їх виконувати.

З "Положенням про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців" – ознайомлені.

Банківські реквізити заявника \_\_\_\_\_  
(№ розр.рахунку, назва банку, МФО)

**Додатки до заяви:**  
**для юридичних осіб**

- нотаріально засвідчена довіреність (для уповноваженої особи представника);
- копії установчих документів\*;
- копія виписки (витягу) з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців (за наявності);
- копія витягу з Реєстру платників податку на додану вартість (за наявності)\*;
- копія рішення державної податкової інспекції про включення юридичної особи до Реєстру неприбуткових установ та організацій (в разі необхідності)\*;
- копія ліцензії на здійснення окремого виду діяльності (за наявності такої);
- в закритому конверті пропозиції щодо ставки орендної плати, профілю використання та додаткові пропозиції щодо експлуатації об'єкта;
- копія платіжного доручення або квитанції про сплату застави з відміткою банківської установи.

**для фізичних-підприємців осіб**

- нотаріально засвідчена довіреність (для уповноваженої особи представника);
- копія виписки, або витягу з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців (за наявності)\*;
- копія паспорта (1, 2, 11 стор.) та довідки про присвоєння РНОКПП\*;
- копія витягу з Реєстру платників податку на додану вартість (за наявності)\*;
- в закритому конверті пропозиції щодо ставки орендної плати, профілю використання та додаткові пропозиції щодо експлуатації об'єкта;
- копія платіжного доручення або квитанції про сплату застави з відміткою банківської установи.

Підпис керівника (ФОП) \_\_\_\_\_

\* - копія засвідчена печаткою (за наявності) та підписом заявника

### Додаток 3

до Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців

## ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ нерухомого майна

м. Чернівці

«\_\_» «\_\_\_\_\_» 20\_\_р.

Департамент економіки Чернівецької міської ради, місцезнаходження якого: м.Чернівці, вул.О.Кобилянської, 3, який уповноважений Чернівецькою міською радою та діє від імені та в інтересах територіальної громади м.Чернівців, в особі \_\_\_\_\_

*(посада та прізвище, ім'я, по батькові, уповноваженої посадової особи)*

який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Положення про департамент економіки, Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, та інших нормативних актів, (надалі - **Орендодавець** ), з однієї сторони, та \_\_\_\_\_

*(прізвище, ім'я, по батькові, фізичної особи – підприємця номер РНОКПП, повна назв юридичної особи, код СДРПОУ)*  
який діє на підставі Статуту, зареєстрованого \_\_\_\_\_

*(для юридичної особи)*

який діє на підставі виписки, або витягу з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб – підприємців \_\_\_\_\_ *(номер, дата реєстрації та орган, яким видано виписку, або витяг)*

(надалі - **Орендар**), з другої сторони, разом в тексті Договору згадуватимуться, як Сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

### 1. ПРЕДМЕТ ТА СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець на підставі рішення виконавчого комітету Чернівецької міської ради від \_\_\_\_\_р. №\_\_\_\_\_ передає, а Орендар приймає у строкове платне користування нежиле приміщення, загальною площею \_\_\_\_\_кв.м, розташоване за адресою: м.Чернівці, \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ поверсі (будинку, будівлі), з метою використання його під \_\_\_\_\_ (надалі - Об'єкт оренди або Майно).

*(функціональне призначення або мета використання (профіль) об'єкта оренди)*

1.2. Вартість Об'єкта оренди становить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривень (без урахування податку на додану вартість) відповідно до \_\_\_\_\_

*(підстава визначення вартості майна)*

або відповідає бухгалтерським документам балансоутримувача.

1.3. Опис технічного стану Об'єкта оренди на дату передачі його Орендареві, його склад зазначаються в акті приймання-передання, який підписується Сторонами або їх уповноваженими представниками, є додатком до цього Договору та складає його невід'ємну частину.

1.4. Об'єкт оренди належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців і знаходиться на балансі \_\_\_\_\_.

1.5. Цей Договір укладено строком на \_\_\_\_\_, що діє з «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. (включно).

1.6. Обчислення строку дії цього Договору починається з моменту його укладення. Моментом укладення Договору є дата підписання його Сторонами та скріплення печатками Сторін.

## 2. ОРЕНДНА ПЛАТА

2.1. За користування Об'єктом оренди Орендар сплачує орендну плату, розрахунок якої здійснюється на підставі додатка 4 Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, затвердженого міською радою, та на дату укладення цього Договору. Розрахунок місячного розміру орендної плати є додатком до цього Договору і на дату його укладення становить: \_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_\_ коп (без ПДВ).

2.2. Нарахування орендної плати починається з дня укладення договору.

2.3. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) орендна плата за дні користування визначається згідно з Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

2.4. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням Сторін або на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики розрахунку орендної плати, зміни цін і тарифів (ставки орендної плати) в інших випадках, передбачених чинним законодавством. У такому випадку укладається додаткова угода до договору оренди майна.

2.5. Незалежно від наслідків господарської діяльності Орендаря, щомісячно, не пізніше десяти днів після закінчення звітного місяця, орендна плата 100% сплачується Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця.

2.6. Орендар має право сплачувати оренду плати авансом за будь-який період в межах строку дії цього Договору.

2.7. Податок на додану вартість розраховується відповідно до вимог чинного законодавства.

2.8. Орендодавець в разі необхідності надає Орендарю належним чином оформлену податкову накладну та акт виконаних робіт.

2.9. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат, інші послуги, які надаються спеціалізованими організаціями та відшкодування плати за користування землею.

2.10. Вартість комунальних послуг, експлуатаційних витрат, інших послуг, що надаються спеціалізованими організаціями, сплачується

Орендарем окремо на підставі договорів, укладених з організаціями, що надають такі послуги.

**2.11.** Відносини щодо користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди, вирішуються згідно з вимогами законодавства України. Цей пункт Договору не застосовується до орендарів, які використовують майно площею до 10 квадратних метрів.

**2.12.** Починаючи з першого числа наступного місяця на суму боргу нараховується пеня за кожний день прострочення платежу, включаючи день оплати, в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла у період, за який сплачується пеня. Нарахування та стягнення пені здійснюється за весь період прострочення Орендарем виконання зобов'язання щодо перерахування орендної плати в терміни.

**2.13.** Надлишково сплачена сума орендної плати підлягає поверненню Орендарю за його заявою або зараховується в рахунок наступних орендних платежів.

**2.14.** При передачі Орендарем частини Об'єкта оренди в суборенду на передані площі нараховується подвійна ставка орендної плати. При цьому, плата за суборенду не повинна перевищувати орендної плати Орендаря (окрім випадків визначених п. 7.6 Методики розрахунку орендної плати)

**2.15.** В разі припинення або розірвання цього Договору Орендар сплачує орендну плату по день передачі Орендодавцеві Об'єкта оренди за актом приймання – передання. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє ОРЕНДАРЯ від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

**2.16.** Амортизаційні відрахування на Об'єкт оренди нараховуються його балансоутримувачем і використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів та залишаються в розпорядженні балансоутримувача.

**2.17.** Поліпшення Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади м. Чернівців.

### **3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENДОДАВЦЯ**

#### **3.1. Орендодавець зобов'язаний:**

**3.1.1.** Передати Орендарю протягом трьох робочих днів Об'єкт оренди за актом приймання-передання, який підписується Сторонами або їх уповноваженими представниками.

**3.1.2.** Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Об'єктом оренди на умовах, визначених цим Договором.

**3.1.3.** У випадку реорганізації Орендаря переукласти цей Договір з правонаступником, якщо останній згоден стати Орендарем.

**3.1.4.** При зверненні Орендаря надавати інформацію щодо чинних положень про оренду майна, порядку здійснення невід'ємних поліпшень та інших нормативних актів, якими регулюються питання оренди.

**3.1.5.** Письмово попередити Орендаря про намір використовувати Об'єкт оренди для власних потреб не пізніше, ніж за три місяці до закінчення терміну дії цього Договору.

**3.1.6.** Надіслати Орендарю рекомендованим (цінним) листом з повідомленням про вручення письмове повідомлення про звільнення Майна на строк реконструкції, реставрації чи капітального ремонту, в разі прийняття рішення про виконання вказаних робіт.

**3.1.6.1.** Не стягувати орендну плату за період тимчасового звільнення Орендарем Об'єкта оренди.

**3.1.7.** На вимогу Орендаря надати належним чином оформлену податкову накладну та акт виконаних робіт.

**3.1.8.** При необхідності проводити з Орендарем звірку розрахунків з орендної плати. Результати звірки оформити актом та підписати.

### **3.2. Орендодавець має право:**

**3.2.1.** Проводити реконструкцію, реставрацію або капітальний ремонт Об'єкта оренди.

**3.2.2.** Контролювати стан, напрямки та ефективність використання Майна, переданого в оренду, та виконання орендарем умов договору оренди. В процесі перевірки виконання умов цього Договору оренди може бути здійснена фото- або відеофіксація стану та умов використання ОБ'ЄКТА.

**3.2.3.** Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору, його дострокового розірвання у разі невиконання та/або неналежного виконання Орендарем обов'язків, передбачених цим Договором.

**3.2.4.** Відмовитися від договору оренди та вжити необхідних заходів для примусового виселення ОРЕНДАРЯ при несплаті ОРЕНДАРЕМ орендної плати впродовж 3 місяців за рішенням суду.

**3.2.5.** В порядку, визначеному чинним законодавством, надавати Орендарю:

а) згоду на здійснення ним невід'ємних поліпшень Об'єкта оренди за рахунок власних коштів;

б) попередню згоду на можливість виконання Орендарем робіт, пов'язаних з реконструкцією, реставрацією Об'єкта оренди;

в) згоду на зміну профілю (функціонального призначення) використання Об'єкта оренди.

**3.2.6.** Здійснювати незалежну оцінку Майна після виконання Орендарем невід'ємних поліпшень (капітального ремонту) Майна, з метою перегляду розміру орендної плати в разі, якщо ставка орендної плати визначена без проведення конкурсу.

## **4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ**

### **4.1. Орендар зобов'язаний:**

**4.1.1.** Прийняти Об'єкт оренди протягом трьох робочих днів з дня укладення цього Договору за актом приймання-передання;

**4.1.2.** Використовувати Майно виключно з метою, що визначена цим Договором.

**4.1.3.** Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

**4.1.4.** Забезпечити належне використання та збереження Об'єкта оренди, своєчасно проводити за власний рахунок його поточний ремонт, запобігати пошкодженню і псуванню 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.

**4.1.5.** Утримувати Об'єкт оренди у чистоті і технічно справному стані.

**4.1.6.** Забезпечити санітарний, екологічно чистий стан, прибирання та упорядкування прилеглої до Об'єкта оренди території, в тому числі:

а) забезпечити очистку прилеглої території, забрудненої його виробничою діяльністю;

б) забезпечити підготовку Об'єкта оренди до експлуатації в осінньо-зимовий період;

в) забезпечити очистку прилеглої території та тротуарів від снігу;

г) забезпечити освітлення входів та прилеглої території в темний період доби.

**4.1.7.** Забезпечити Орендодавцю і балансоутримувачу доступ на Об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за функціональним призначенням, визначеним цим Договором.

**4.1.8.** За власний рахунок проводити протипожежні заходи, нести матеріальну відповідальність за збитки, спричинені пожежею, що виникла в Об'єкті оренди з його вини. У разі необхідності проводити за власні кошти експертизу протипожежного стану Об'єкта оренди.

**4.1.9.** При оренді підвальних приміщень дотримуватись правил експлуатації та ремонту інженерних комунікацій, зберігання та складування матеріальних цінностей у підвальних приміщеннях, а також забезпечити їх захист від аварій інженерних комунікацій.

**4.1.10.** Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати Об'єкт оренди на користь Орендодавця на весь строк дії цього Договору від вогневих ризиків, ризиків стихійних явищ та інших майнових ризиків на суму, не менше, ніж вартість Об'єкта оренди.

У договорі страхування (страховому полісі) Орендодавець повинен бути вказаний як вигодонабувач страхового відшкодування.

Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю копію договору страхування (страхового полісу) та копії платіжних доручень про сплату страхових платежів в десятиденний термін з дня укладення такого договору.

Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

**4.1.11.** В місячний термін після укладення цього Договору укласти з балансоутримувачем договір про відшкодування витрат на утримання Об'єкта оренди і прибудинкової території (в тому числі щодо відшкодування плати за землю), договори з іншими організаціями на надання комунальних послуг (газ, вода, електроенергія, опалення та інше) та в десятиденний термін надати Орендодавцю копії договорів, що засвідчують виконання зазначеного обов'язку.



**4.1.12.** Своєчасно узгоджувати з Орендодавцем будь-які зміни профілю (функціонального призначення) Об'єкта оренди.

**4.1.13.** Проводити реконструкцію, реставрацію Об'єкта оренди, лише за згодою Орендодавця та в порядку, передбаченому чинним законодавством.

**4.1.14.** Після виконання робіт, що потягли за собою зміну конструктивних елементів Майна, замовити за власний рахунок в бюро технічної інвентаризації технічний паспорт на Об'єкт оренди і не пізніше місяця після закінчення таких робіт надати його Орендодавцю.

**4.1.15.** При проведенні Орендодавцем реконструкції, реставрації чи капітального ремонту Об'єкта оренди, пов'язаних з тимчасовим звільненням Майна, звільнити його у тридцятиденний термін з дати надіслання повідомлення Орендодавця, з урахуванням п'ятиденного терміну поштового обігу.

**4.1.16.** Один раз на півроку проводити звірку розрахунків з орендної плати. Результати звірки оформити актом та підписати.

**4.1.17.** У тридцятиденний термін після укладення цього Договору, укласти охоронний договір з органом охорони культурної спадщини Чернівецької міської ради, та у той же термін надати його Орендодавцю, в разі якщо будинок (будівля), в якому знаходиться Об'єкт оренди, є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення.

**4.1.18.** Після закінчення строку дії цього Договору чи у випадку його дострокового розірвання, протягом трьох робочих днів передати Орендодавцю за актом приймання-передання Об'єкт оренди у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі Майна в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу та відшкодувати Орендодавцеві збитки, в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Об'єкта оренди.

**4.1.19.** У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

**4.1.20.** У десятиденний термін з дня отримання дозволу Орендодавця на передачу Об'єкта оренди (його частини) в суборенду, надати Орендодавцю копію укладеного договору суборенди

**4.1.21.** В разі реорганізації, ліквідації або порушені судом справи про банкрутство Орендаря письмово повідомити про це Орендодавця в десятиденний термін з моменту виникнення перелічених фактів та надати копії підтверджуючих ці факти документів, а також інформацію про правонаступництво (за наявності).

**4.1.22.** Для продовження дії цього Договору оренди ОRENДАР впродовж місяця до дати закінчення цього Договору має надати ORENDOДАВЦЮ новий звіт з незалежної оцінки OБ'ЄКТА.

**4.1.23.** Здійснювати (компенсувати орендодавцю) витрати, пов'язані з незалежною оцінкою та рецензуванням Об'єкту оренди.

## **4.2. Орендар має право:**

**4.2.1.** Передати Об'єкт оренди (його частину) в суборенду третій особі лише за письмовим погодженням Орендодавця та шляхом укладення відповідного додаткового договору до цього Договору.

4.2.2. Здійснювати невід'ємні поліпшення та виконувати роботи, пов'язані з реконструкцією, реставрацією, капітальним ремонтом, впорядкуванням Об'єкта оренди лише за згодою Орендодавця та в порядку, передбаченому чинним законодавством, рішеннями міської ради та її виконавчого комітету.

4.2.3. У разі припинення цього Договору чи його розірвання залишити за собою поліпшення Майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від Об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди.

4.2.4. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його дострокового розірвання у разі невиконання та/або неналежного виконання Орендодавцем умов, визначених цим Договором.

4.3. Вартість поліпшень Майна є власністю територіальної громади м.Чернівців і не підлягає відшкодуванню, в разі:

- а) закінчення терміну дії договору оренди;
- б) дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендаря;
- в) розірвання договору оренди в наслідок неналежного виконання орендарем умов договору.
- г) здійснення невід'ємних поліпшень без згоди орендодавця;
- г) виконання робіт по невід'ємних поліпшеннях об'єкта оренди не відповідає переліку робіт, визначених орендодавцем;
- д) відсутності підтвердження здійснення невід'ємних поліпшень за рахунок власних коштів орендаря.

4.4. Витрати, пов'язані з реконструкцією, реставрацією Об'єкта оренди Орендарю не повертаються та не зараховуються в рахунок орендної плати.

4.5. Після закінчення терміну цього Договору Орендар, в разі належного виконання ним своїх обов'язків за цим Договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення Договору на новий строк та на нових умовах за погодженням Сторін, крім випадків, якщо Об'єкт оренди необхідний для потреб Орендодавця або з інших підстав, визначених законодавством.

У разі недосягнення домовленостей щодо умов договору переважне право Орендаря припиняється.

Продовження строку оренди здійснюється орендодавцем шляхом укладення додаткового договору до діючого договору оренди, або договору оренди на новий термін.

4.6. Орендар не має права без згоди Орендодавця передавати Об'єкт оренди (його частину) у користування третім особам за цивільно-правовими правочинами, укладати відносно цього Майна будь-які цивільно-правові правочини, в тому числі попередні договори та передавати будь-яким шляхом право оренди іншим особам.

## 5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

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

**5.2.** Якщо Орендар допустив погіршення стану Майна або його загибель, він відшкодовує Орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель Майна сталися не з його вини.

**5.3.** Відшкодування збитків не звільняє винну Сторону від виконання умов цього Договору.

**5.4.** За несвоєчасне внесення орендної плати Орендар сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, від суми простроченого платежу за кожен день прострочки.

**5.5.** Несплата орендної плати протягом трьох місяців із дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання цього Договору на вимогу Орендодавця.

**5.6.** У разі несвоєчасного повернення Орендарем Майна при припиненні або розірванні цього Договору він сплачує Орендодавцю додатково компенсацію за використання Майна в розмірі подвійної орендної плати по день передачі його Орендодавцеві за актом приймання-передання.

В разі відмови Орендаря від складання та підписання акта приймання-передання об'єкта оренди, такий акт складається комісією, створеною Орендодавцем.

**5.7.** При проведенні Орендарем робіт, пов'язаних з реконструкцією, реставрацією, капітальним ремонтом, впорядкуванням існуючого Об'єкта оренди, останній несе матеріальну відповідальність за якість виконаних робіт та пошкодження, викликані ними у приміщеннях будинку (будівлі), де знаходиться Об'єкт оренди.

**5.8.** За невиконання або неналежне виконання Орендарем обов'язків, передбачених цим Договором, Орендодавець має право достроково вимагати розірвання цього Договору в порядку, передбаченому чинним законодавством та звільнення об'єкта оренди.

**5.9.** Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця. 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 Майно.

## **6. ФОРС-МАЖОР**

**6.1.** Сторони звільняються від відповідальності за часткове чи повне невиконання зобов'язань за цим Договором, якщо це невиконання стало наслідком дії непереборної сили, що виникла під час дії Договору в результаті подій надзвичайного характеру (землетрус, повінь, пожежа, страйк, військові дії, тощо), що зобов'язана Сторона не могла ні передбачати, ні запобігти цим діям.

**6.2.** Вказані в пункті 6.1. цього Договору події повинні бути підтверджені торгово-промисловою палатою України.

## 7. ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ, ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

7.1. Одностороння відмова від цього Договору не допускається.

7.2. Цей Договір припиняється в разі:

- а) закінчення строку, на який його було укладено;
- б) приватизації об'єкта оренди орендарем, на умовах, визначених договором купівлі-продажу, але в будь-якому випадку з моменту повної сплати за об'єкт по договору купівлі-продажу;
- в) відчуження об'єкта власником;
- г) банкрутства орендаря;
- г) загибелі (знищення) об'єкта оренди;
- д) скасування (припинення) державної реєстрації суб'єкта підприємницької діяльності – орендаря;
- е) смерті орендаря - фізичної особи;
- ж) невиконання або систематичного неналежного виконання умов договору.

7.3. Договір може бути розірвано за погодженням Сторін. На вимогу однієї з Сторін Договір може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання Сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених цим Договором та законодавчими актами України.

7.4. Зміна умов цього Договору допускається лише за згодою Сторін, якщо інше не буде встановлено законодавством або визначено умовами цього Договору.

7.5. Зміни та доповнення, що вносяться до цього Договору, розглядаються Сторонами протягом 30 (тридцяти) календарних днів і вносяться у тій самій формі, в якій укладено цей Договір.

7.6. Заяви, пропозиції, повідомлення, претензії щодо змін, розірвання, припинення, продовження цього Договору на новий термін та щодо інших його умов, надсилаються Сторонами рекомендованими (цінними) листами з повідомленнями про їх вручення за адресами, зазначеними у цьому Договорі.

## 8. ОСОБЛИВІ та ІНШІ УМОВИ ДОГОВОРУ

8.1. Передання Майна в оренду не припиняє права власності територіальної громади м.Чернівців на це Майно.

8.2. Відчуження Майна здійснюється відповідно до чинного законодавства України.

8.3. Реорганізація Орендодавця не є підставою для припинення або розірвання цього Договору.

8.4. У разі виявлення факту використання ОБ'ЄКТА не за цільовим призначенням Договір може бути розірвано.

8.5. У випадку зміни юридичної адреси, номера розрахункового рахунка, місцезнаходження, інших реквізитів, Сторони зобов'язані у десятиденний термін, з дня настання таких змін, повідомити одна одну про зміни, що сталися. У разі невиконання цього пункту всі повідомлення, направлені за юридичною адресою, вважаються отриманими.

8.6. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством.

8.7. Суперечки, що виникають між Сторонами під час виконання ними умов цього Договору вирішуються за згодою Сторін. Якщо згоди не досягнуто, спір підлягає розгляду в судовому порядку.

8.8. Всі витрати, пов'язані з укладанням та виконанням цього Договору, несе Орендар.

8.9. Орендар стверджує, що для належної реалізації цілей, визначених цим Договором, він обізнаний з нормами Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, Положення про порядок надання дозволу орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування.

8.10. Цей Договір складений при повному розумінні Сторін його умов та термінології українською мовою у двох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, - по одному для кожної із Сторін.

8.11. Умови цього Договору зберігають чинність протягом всього терміну його дії, в тому числі у випадках, коли після його укладання законодавством встановлені правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо сплати орендної плати – до виконання зобов'язань.

## 9. ДОДАТКИ

9.1. Додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною.

9.2. До цього Договору додаються:

- Додаток 1 – розрахунок орендної плати;
- Додаток 2 – звіт про незалежну оцінку Майна (*за наявності*);
- Додаток 3 – акт приймання-передання Об'єкта оренди;
- Додаток 4 – витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (*у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший, ніж три роки*).

## 10. РЕКВІЗИТИ та ПІДПИСИ СТОРІН

### ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Департамент економіки  
Чернівецької міської ради

58000, м. Чернівці, вул. О. Кобилянської, 3  
Тел. 525471; 521107; тел. факс 525650

р/р 34228999700002  
в ГУДКУ в Чернівецькій області МФО  
856135  
код ЄДРПОУ 23246436

Директор департаменту  
(Прізвище та ініціали)

\_\_\_\_\_  
(підпис) м.п.

### ОРЕНДАР

Повна назва підприємства  
(для юридичних осіб)

Прізвище, ім'я, по-батькові  
та паспортні дані (для фізичних осіб)  
Юридична адреса та контактний телефон  
(для юридичних осіб)

Місце реєстрації та контактний телефон  
(для фізичних осіб)

Банківські реквізити: код ЄДРПОУ, номер  
РНОКПП, розрахунковий рахунок,  
назва банківської установи, МФО  
(для фізичних осіб - за наявності)

Посада

(Прізвище та ініціали)

\_\_\_\_\_  
(підпис) м.п.

## Додаток 4

До Положення про оренду майна,  
що належить до комунальної  
власності територіальної громади  
м.Чернівців

### Методика розрахунку орендної плати за майно, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців

#### 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Методика розрахунку орендної плати за майно, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців, яке передається в оренду (далі – Методика ), розроблена на підставі Цивільного Кодексу України, Податкового Кодексу України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна", "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995р. №786 "Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу" із змінами, з метою забезпечення ефективного використання та утримання комунального майна, створення єдиного організаційно-економічного механізму нарахування та справляння плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Чернівців.

1.2. Методика визначає механізм розрахунку орендної плати за користування об'єктом оренди, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Чернівців (далі - майно).

#### 2. ОРЕНДНА ПЛАТА

2.1. Орендна плата складається із плати за оренду майна та податку на додану вартість і визначається відповідно до цієї Методики.

2.2. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується, як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого конкурсу.

2.3. Якщо у конкурсі брав участь тільки один учасник, то за пропозицією постійно діючої комісії з виділення в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців, та рішення виконавчого комітету міської ради, з ним може бути укладено договір оренди, а орендна плата при цьому розраховується за результатами конкурсу.

2.4. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків його господарської діяльності, з дня підписання договору оренди.

2.5. При передачі в оренду об'єктів, які потребують капітального ремонту та не підлягають приватизації, орендна плата за рішенням виконавчого комітету міської ради може сплачуватись з дня завершення нормативного терміну проведення капітального ремонту, при умові незарахування витрат на капітальний ремонт в рахунок орендної плати.

2.6. Розмір орендної плати, строки її внесення встановлюються договором оренди між орендодавцем та орендарем. В окремих випадках строк внесення орендної плати за рішенням виконавчого комітету міської ради може бути перенесено на термін до 2 (двох) місяців, при умові погашення орендної плати за цей період в межах одного бюджетного року.

2.7. В окремих випадках орендарям, які орендують об'єкти загальною площею понад 500 кв.м. за рішенням виконавчого комітету міської ради може надаватися розстрочка сплати заборгованості з орендної плати терміном не більше 6 місяців.

2.8. При передачі орендарем частини площ в суборенду на зазначені площі нараховується подвійна орендна плата. В разі, якщо частина орендованих приміщень орендарем, який не здійснює комерційну діяльність, передана в суборенду для здійснення комерційної діяльності, то при розрахунку орендної плати на площу передану в суборенду застосовується подвійна мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра для комерційної діяльності, скорегована на індекс інфляції до дати укладання додаткового договору до договору оренди, з врахуванням функціонального використання нерухомого майна суборендарем.

2.9. Сплата орендних платежів проводиться щомісяця в розмірі нарахувань за поточний місяць і сплачується не пізніше десяти днів після закінчення звітного місяця. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом корегування розміру місячної орендної плати за попередній місяць з врахуванням індексу інфляції, що визначається Державною службою статистики України якщо інше не визначено законодавством України.

2.10. Орендар має право сплачувати орендну плату авансом за будь-який період в межах строку дії договору.

2.11. При сплаті орендних платежів встановлюється порядок черговості їх зарахування :

- а) в першу чергу - сума боргу з орендної плати ;
- б) в другу чергу - нарахована пеня за несвоєчасну плату;
- в) в третю чергу - поточна сплата.

2.12. Зайво перераховані суми орендної плати зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові на підставі його письмової заяви, яка може бути подана впродовж 1095 днів від дня зарахування коштів на рахунок департаменту економіки міської ради

2.12. Орендна плата сплачується орендарем на рахунок департаменту економіки.



2.12.1. Департамент економіки міської ради в дводенний термін перераховує кошти, що надійшли від орендної плати, до загального фонду міського бюджету м.Чернівців.

2.12.2. Сума податку на додану вартість перераховується до державного бюджету України.

2.13. За несвоєчасне внесення орендної плати на суму боргу нараховується пеня за кожний день прострочення платежу, включаючи день оплати, в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня. Нарахування та стягнення пені здійснюється за весь період прострочення Орендарем виконання зобов'язання щодо перерахування орендної плати в терміни, встановлені договором оренди.

2.14. В разі припинення або розірвання договору оренди, орендар сплачує орендну плату до дня передачі орендодавцеві майна згідно з актом приймання-передання. Закінчення строку дії Договору не звільняє ОRENДАРЯ від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

2.15. За несвоєчасне звільнення та передачу орендованого майна орендар сплачує неустойку у розмірі подвійної плати за користування майном за час прострочення.

2.16. Питання про звільнення орендаря від сплати орендної плати, надання орендарю пільг в частині нарахування орендної плати за об'єкт оренди та питання щодо списання наявної заборгованості з орендної плати вирішує сесія міської ради.

### 3. ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ПРИ ОРЕНДІ ЦІЛІСНИХ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ:

3.1. Розмір місячної орендної плати за цілісні майнові комплекси визначається за формулою:

$$\text{Опл.} = \frac{\text{Вз} \times \text{Сор.ц.}}{12 \times 100} \times \text{К}$$

Опл. – розмір місячної орендної плати, грн.;

Вз – вартість необоротних основних засобів (без незавершеного будівництва) за незалежною оцінкою, грн.;

Сор.ц – орендна ставка в %, визначена згідно з профілем використання цілісних майнових комплексів (додаток 1);

К – коефіцієнт, що враховує податок на додану вартість.

### 4. ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ПРИ ОРЕНДІ ІНДИВІДУАЛЬНО ВИЗНАЧЕНОГО МАЙНА

**4.1.** Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менше як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва – не менше як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

**4.1.1.** При передачі рухомого майна (основних засобів на які нарахований 100 відсотковий знос) незалежна оцінка не проводиться, а передача в оренду проводиться за фіксованою ставкою за кожну одиницю згідно додатку 2 до Методики.

## **5. ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

**5.1.** При оренді нерухомого майна розмір орендної плати визначається на підставі незалежної оцінки та профілю його використання.

**5.2.** При розрахунках орендної плати незалежна оцінка вартості нерухомого майна уточнюється на індекс інфляції з дати її проведення до дати укладання договору оренди.

**5.2.1.** При продовженні (поновленні) на новий термін договору оренди, в якому орендна плата була визначена за результатами конкурсу і перевищує початкову (стартову) на конкурсну надбавку, новий розмір орендної плати визначається шляхом збільшення суми, визначеної цим Положенням, на конкурсну надбавку, скориговану на індекс інфляції за період оренди.

**5.3.** Розмір місячної орендної плати за оренду нежитлих (нежитлових) приміщень визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Еп} \times \text{Сор.}}{12 \times 100} \times \text{Пп} \times \text{К}$$

**Опл.** – розмір місячної орендної плати, грн.;

**Еп.** – вартість одного квадратного метра орендованого приміщення, визначеного шляхом проведення незалежної оцінки і уточненої на індекс інфляції до дати укладання договору оренди, грн.;

**Сор** – орендна ставка в %, визначена згідно з профілем використання (додаток 2);

**Пп** – площа орендованого приміщення, кв.м;

**К** - коефіцієнт, що враховує податок на додану вартість.

**5.4.** Для суб'єктів підприємницької діяльності, які не зареєстровані у м.Чернівцях, розмір орендної плати корегується на коефіцієнт 1,1 (окрім орендної плати, визначеної у фіксованому розмірі додатком 2 до Методики).

**5.5.** У випадку, якщо орендар використовує об'єкт оренди за різним профілем, то загальна орендна плата визначається як сума орендних плат, визначених згідно з пунктом 5.3. цієї Методики для кожного профілю використання.

**5.5.1.** У разі використання орендарем нерухомого майна згідно погодинного графіка розрахунок орендної плати за його оренду проводиться з врахуванням фактичного часу використання.

**5.5.2.** При сезонному використанні майна, яке орендується, орендна плата в міжсезонний період становить 1% від встановленої договором орендної плати.

**5.6.** При передачі в оренду або суборенду частини приміщень (споруд, будівель) під встановлення (розміщення) обладнання стільникового зв'язку, встановлення банкомата, встановлення торговельного автомату, що відпускає продовольчі або непродовольчі товари, встановлення апарата самообслуговування об'єднаної системи миттєвої плати, встановлення ксерокопіювального апарата незалежна оцінка не проводиться і місячна орендна плата визначається у фіксованому розмірі згідно додатку 2 до Методики.

**5.7.** Встановлені фіксовані ставки або мінімальні ставки орендної плати корегуються на індекс інфляції з січня 2017 року до дати укладення договору оренди.

## **6. РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ДЛЯ ОКРЕМИХ КАТЕГОРІЙ ОРЕНДАРІВ**

**6.1.** Незалежна оцінка нерухомого майна не проводиться, а розрахунок місячної орендної плати здійснюється на підставі визначеної виконавчим комітетом міської ради мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, скорегованої на індекс інфляції до дати укладання договору оренди, з врахуванням коефіцієнтів для:

**6.1.1.** Розміщення бюджетних організацій, які фінансуються винятково з місцевого чи державного бюджету – **0,5** (для підтвердження статусу бюджетної організації, що повністю фінансується з бюджету, орендар надає підтверджуючі документи).

**6.1.2.** Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій а також інших неприбуткових організацій, що підтверджується довідкою фіскальних органів про внесення до реєстру неприбуткових організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:

- до 30,0 кв.м. - **1**;
- до 70 кв. метрів - **3** (вся орендована площа);
- більше 70 кв.м. – відповідно до п.6.1 Методики та додатку 2 до Методики.

**6.1.3.** Розміщення організацій інвалідів, учасників ліквідації наслідків аварії та потерпілих від Чорнобильської катастрофи, організацій політв'язнів та репресованих, які не займаються підприємницькою діяльністю:

- до 30,0 кв.м. - **0,1**;

- до 70 кв. метрів- **0,5**;
- більше 70 кв.м. –**3,0**,

**6.2.** При оренді гаражів орендна плата розраховується на підставі визначеної виконавчим комітетом міської ради мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна скорегованої на індекс інфляції до дати укладання договору оренди, з врахуванням коефіцієнтів для :

**6.2.1.** Підприємств, установ та організацій – **1,0**.

**6.2.2.** Громадян: цегляні гаражі - **0,8**; металеві гаражі – **0,5**.

**6.2.3.** Інвалідів, учасників бойових дій та прирівняних до них осіб – **0,1**.

**6.2.4.** Інваліди війни, що користуються спеціальними транспортними засобами з ручним керуванням, використовують гаражі безкоштовно.

**6.3.** Орендарі, окрім внесення орендної плати та оплати комунальних послуг, беруть дольову участь у загальних для всього будинку та прилеглої до нього території витратах, пов'язаних з його експлуатацією, поточним ремонтом.

**6.4.** У разі проведення за рахунок власних коштів орендаря невід'ємних поліпшень орендованого майна, ремонту покрівлі чи фасаду будинку, затрати на зазначені цілі рішенням виконавчого комітету міської ради зараховуються в рахунок орендної плати в порядку та на умовах, визначених Положенням про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування та Положенням про порядок відшкодування витрат орендарям, які за власні кошти виконали роботи з ремонту фасадів та покрівель будівель, що є комунальною власністю територіальної громади м.Чернівців.

Додаток 1  
до Методики розрахунку плати за  
оренду майна, що належить до  
комунальної власності  
територіальної громади  
м. Чернівців

**ОРЕНДНІ СТАВКИ**  
за використання цілісних майнових комплексів комунальних  
підприємств

№ з/п	Найменування	Орендна ставка, відсотки
1.	Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств: тютюнової промисловості, лікєро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів заводів (що виробляють виноробну продукцію)	25
2.	з виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості	20
3.	електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлозно-паперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування	16
4.	сільського господарства, харчової промисловості (крім лікєро-горілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів, крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12
5.	Інші об'єкти	10

Додаток 2  
до Методики розрахунку плати за  
оренду майна, що належить до  
комунальної власності  
територіальної громади  
м. Чернівців

**ОРЕНДНІ СТАВКИ**  
**за використання нерухомого комунального майна**

		Ставка у відсотках від незалежної оцінки	Ставка на підставі визначеної виконавчим комітетом міської ради мінімальної вартості одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, з врахуванням коефіцієнтів
№ з/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням		
1	2	3	4
1.	Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100	
2.	Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45	
3.	Розміщення:	40	
	• фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості)	40	
	• ресторанів з нічним режимом роботи	40	
	• торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	40	
	• операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет, операторів кабельного телебачення	40	

4.	Розміщення:	30	
	• виробників реклами (рекламних контор)	30	
	• салонів краси, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	30	
	• саун, турецьких лазень,	30	
	• торговельних об'єктів з продажу автомобілів	30	
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	20	
	• майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	20	
	• майстерень з ремонту ювелірних виробів	20	
	• ресторанів	20	
	• приватних закладів охорони здоров'я	20	
	• суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	20	
	• розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20	
	• суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	20	
	• редакцій засобів масової інформації:	20	
	➤ рекламного та еротичного характеру	20	
	➤ тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства	20	
	➤ тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	20	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення</li> </ul>	20	
9.	Розміщення:	18	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• крамниць-складів, магазинів-складів</li> </ul>	18	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків</li> </ul>	18	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• офісних приміщень</li> </ul>	18	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• торговельних об'єктів з продажу:</li> </ul>	18	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• промислових товарів, що були у використанні</li> </ul>	18	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• автотоварів</li> </ul>	18	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• відео- та аудіопродукції</li> </ul>	18	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• непродовольчих товарів</li> </ul>	18	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• алкогольних та тютюнових виробів</li> </ul>	40	
10.	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17	
11.	Розміщення:	15	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей</li> </ul>	15	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• бірж, що мають статус неприбуткових організацій</li> </ul>	15	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи</li> </ul>	15	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини</li> </ul>	15	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль</li> </ul>	15	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• складів</li> </ul>	15	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів</li> </ul>	15	
12.	Розміщення:	13	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях</li> </ul>	13	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин</li> </ul>	13	
13.	Розміщення:	12	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)</li> </ul>	12	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• стоянок для автомобілів</li> </ul>	12	
14.	Розміщення:	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• комп'ютерних клубів та інтернет-кафе</li> </ul>	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ветеринарних аптек</li> </ul>	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• рибних господарств</li> </ul>	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• приватних навчальних закладів (крім загальноосвітніх та дошкільних закладів)</li> </ul>	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів</li> </ul>	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами</li> </ul>	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи</li> </ul>	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами</li> </ul>	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 8 цього додатка</li> </ul>	10	
15.	Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10	
16.	Розміщення:	8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи</li> </ul>	8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи</li> </ul>	8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• аптек, що реалізують готові ліки</li> </ul>	15	
17.	Розміщення торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів	7	
18.	Розміщення політичних партій, громадських приймалень народних депутатів України	7	
19.	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7	
20.	Розміщення:	6	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи</li> </ul>	6	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи</li> </ul>	6	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• об'єктів поштового зв'язку на площі, що</li> </ul>	6	

	використовується для надання послуг поштового зв'язку		
	• суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень	6	
	• торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів	6	
21.	Розміщення:	5	
	• державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	5	
	• оздоровчих закладів для дітей та молоді	5	
	• санаторно-курортних закладів для дітей	5	
	• державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету	5	
	• торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	5	
	• відділень банків, поштових відділень на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги	5	
	• суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	5	
22.	Розміщення:	4	
	• їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах	4	
	• громадських вбиралень	4	
	• камер схову	4	
	• видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	4	
23.	Розміщення:	3	
	• аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами, аптек-музеїв	3	
	• суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	3	
	• добровільних об'єднань органів місцевого самоврядування (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом)	3	
	• науково-дослідних установ, крім бюджетних	3	

	• розміщення дошкільних та загальноосвітніх ліцензованих навчальних закладів		
24.	Розміщення:	2	
	• аптек які обслуговують пільгові категорії населення	2	
	• організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	2	
	• бібліотек, архівів, музеїв	2	
	• дитячих молочних кухонь	2	
	• торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	2	
25.	Розміщення:	1	
	• закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів	1	
	• Підприємств, установ, організацій, об'єднань (співвласників, громадян), що здійснюють підприємницьку діяльність у сфері надання комунальних послуг з обслуговування житла;	1	
26.	Розміщення транспортних підприємств з:		
	• перевезення пасажирів	15	
	• перевезення вантажів	18	
27.	Розміщення суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту	5	
28.	Розміщення наукового парку, його засновників, партнерів наукового парку, що реалізують проекти наукового парку	10	
29.	Інше використання нерухомого майна	15	
30.	Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:		
	при використанні приміщень громадськими організаціями, площею до 30,0 кв.м.		1
	до 70 кв.метрів		3
	понад 70 кв.метрів (на загальних умовах вся площа)	7	

31.	Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:		
	до 30 кв.метрів		0,1
	до 70 кв.метрів		0,5
	понад 70 кв.метрів		3
32.	Розміщення професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:		
	до 50 кв. метрів	1	
	понад 50 кв. метрів	3	
33.	<b>Оренда гаражу:</b>		
	Підприємств, установ та організацій		1
	Громадян:		
	• цегляні гаражі		0,8
	• металеві гаражі		0,5
	• Інвалідів, учасників бойових дій та прирівняних до них осіб – 0,1.		0,1
	• Інваліди війни, що користуються спеціальними транспортними засобами з ручним керуванням.		безкоштовно
34.	Бюджетних організацій, які фінансуються винятково з місцевого чи державного бюджету – 0,5 (для підтвердження статусу бюджетної організації, що повністю фінансується з бюджету, орендар повинен надати підтверджуючі документи		0,5

35.	<b>Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням по фіксованих ставках</b>	<b>Фіксована орендна ставка, грн</b>
	➤ Обладнання стільникового зв'язку - 5000 гривень	10000 грн
	➤ банкоматів	1000 грн
	➤ платіжних терміналів	550 грн
	➤ Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	350 грн
	➤ ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	300 грн

36.	За використання орендованого приміщення суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії	500 грн
37.	Рухоме майно, на яке нарахований 100 відсотковий знос, за кожну одиницю	10 грн за кожну одиницю

# АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців  
(нова редакція)

## I. Визначення проблеми

Одним з методів ефективного управління майном є оренда. Здача в оренду об'єктів комунальної власності - це одне із джерел наповнення державного та місцевого бюджету, до того ж суб'єктам господарювання - орендарям не потрібно нести надмірні витрати на це.

Одним з головних факторів орендних відносин є орендна плата. «Орендні ставки за використання нерухомого майна» Методики розрахунку орендної плати за майно, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців, не відповідають Методичці розрахунку орендної плати за державне майно та пропозиції її розподілу, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 №786 зі змінами та доповненнями. Також, передбачається врегулювати організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що є власністю територіальної громади міста Чернівців. Наразі постала потреба створення принципово нової редакції Положення, яка базуватиметься на таких принципах: досвіду, конкурентності, відповідальності, відкритості, оперативності та інтеграції у веб-середовище. Зазначені вище принципи реалізуються у законопроекті через врахування попереднього напрацьованого практичного досвіду, встановлення нових критеріїв для забезпечення збереження комунального майна, обмеження щодо осіб, які не можуть бути орендарями, тощо.

Цей документ, підготовлений у відповідності до ст.8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 №308 зі змінами внесеними постановою КМУ № 1151 від 16.12.2015 року містить обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття даного регуляторного акту Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

## II. Цілі державного регулювання

Метою прийняття зазначеного проекту рішення є установлення економічно виправданих і обґрунтованих розмірів орендної плати відповідно норм чинного законодавства у сфері оренди, зміни в переліку документів, необхідних для укладання договору оренди, доповнення щодо випадків для

відмови в пролонгації договору оренди, поінформованість населення щодо комунального майна, яке може бути надано в оренду.

Цілями, на досягнення яких спрямований проект даного рішення, є:

- забезпечення підвищення ефективності використання комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним і юридичним особам;
- правове забезпечення процесу управління і внесення плати за використання майна, що перебуває в міській комунальній власності;
- збільшення доходів місцевого бюджету;
- удосконалення єдиного організаційного та економічного механізму розрахунку орендної плати за комунальне майно;
- забезпечення прозорості і доступності Методики розрахунку орендної плати.
- Також потребує затвердження типовий договір оренди нежитлових приміщень та типова заява про надання приміщення в оренду.

Регуляторний акт приймається з метою підвищення ефективності використання комунального майна, відкритості і прозорості передачі в оренду комунального майна, Впровадження прозорого механізму надання в оренду комунального майна міста, а також внесення змін до переліку необхідних документів для укладання договору оренди нерухомого майна і цілісних майнових комплексів сприятиме підвищенню контролю за використанням вказаного майна та ефективному розвитку орендних відносин. Крім того, потребує змін відбір суб'єктів оціночної діяльності. Проектом, зокрема, передбачаються зміни розміру орендної ставки за використання нерухомого майна комунальної власності територіальної громади міста Чернівці. Такі дії сприятимуть забезпеченню прозорості і доступності Методики розрахунку орендної плати, впорядкуванню орендних відносин з окремими категоріями орендарів (громадськими організаціями), зменшенню фінансового навантаження на окремі категорії орендарів, зокрема професійних творчих працівників, національні творчі спілки та членів цих спілок.

Регуляторний акт приймається відповідно Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», на виконання ст.ст.7,13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

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

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 - Залишити без змін діючу редакцію Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців	Не дозволить досягнути цілей державного регулювання оскільки Положення потребують змін з метою досягнення визначених цілей державного регулювання. Орендні ставки даної Методики не відповідають прийнятим на сьогоднішній день державним нормативно-правовим актам. Методика має певні складнощі при використанні його в роботі з орендарями
Альтернатива 2 - Внесення змін до чинної редакції Положення.	Такий спосіб є також недоцільний з огляду на мету розробки проекту Положення та правил нормопроектувальної техніки, оскільки змін зазнають

	більше ніж 50 відсотків діючої редакції Положення та об'єднується з Методикою розрахунку орендної плати за майно, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців.
Альтернатива 3 - Розробка нової редакції Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців.	Такий спосіб є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроектувальної техніки та забезпечить досягненню цілей державного регулювання у сфері оренди комунального майна.

Надалі Альтернатива 2 не розглядатиметься, оскільки вона є недоцільною з точки зору нормопроектувальної техніки, яка у свою чергу не має жодного впливу на реалізацію цілей, визначених проектом Положення, по суті.

#### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Порядок передачі майна чітко регламентований і забезпечує виконання планового завдання з надходжень місцевого бюджету від оренди.	З урахуванням чинної редакції Положення процедура передачі майна залишається не приведеною у відповідність до сучасних вимог ринку та змін законодавчої бази протягом останніх трьох років. Крім того, сама процедура передачі в оренду залишається тривалою в часі та не конкурентною у порівнянні з приватним сектором.
Альтернатива 2	-	-
Альтернатива 3	Збільшення внаслідок спрощення процедури передачі майна в оренду кількості договорів оренди та надходжень бюджетів всіх рівнів, можливість виконання державною своїх соціальних зобов'язань.	-

#### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Чинна редакція Положення про оренду забезпечує виконання планового завдання з надходжень місцевого бюджету від оренди, що дозволяє здійснювати соціальні виплати з бюджету.	-
Альтернатива 2	-	-



Альтернатива 3	<p>1. Можливість підвищення соціальних стандартів для тих категорій громадян, які отримують її з відповідних бюджетів.</p> <p>2. Збереження або створення нових робочих місць на підприємствах, які є орендарями комунального майна.</p> <p>3. Забезпечення прозорої та швидкої процедури передачі майна в оренду громадянам - не суб'єктам господарювання.</p>	
----------------	---	--

### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць (орієнтовно)	5	10	35	690	740
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,7	1,4	4,7	93,2	100
Вид альтернативи	Вигоди			Витрати	
Альтернатива 1	-			Витрата значного часу на укладення договору оренди майна (до 140 днів).	
Альтернатива 2	-			-	
Альтернатива 3	Забезпечення прозорої та швидкої процедури передачі майна в оренду суб'єктам господарювання, можливість планування та розвитку власного бізнесу.			-	

### ВИТРАТИ

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

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання / підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	Не передбачені	Не передбачені
2	Податки та збори (зміна розміру	Не передбачені	Не

	податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень		передбачені
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	Не передбачені	Не передбачені
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	Не передбачені	Не передбачені
8	Інше (уточнити), гривень	Не передбачені	Не передбачені
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	-	-
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	15	-
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	Не передбачені	Не передбачені
Сумарні витрати за альтернативами		Сума витрат, гривень	
Альтернатива 1.		0,00	
Альтернатива 2.		-	
Альтернатива 3.		0,00	

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

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1 - Залишити без змін діючу редакцію Закону про оренду.	1	Є найбільш недоцільним оскільки не дозволить досягнути цілей державного регулювання.
Альтернатива 2 - Внесення змін до чинної редакції Положення про оренду.	2	Такий спосіб є недоцільним з огляду на мету розробки проекту закону та правил нормопроектувальної техніки, оскільки змін зазнають більше ніж 50 відсотків діючої редакції Положення про оренду.
Альтернатива 3 - Розробка нової редакції Закону України "Про оренду державного та комунального майна".	4	Є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроектувальної техніки та забезпечить досягненню цілей державного регулювання у сфері оренди державного та комунального майна.

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

Реалізація запропонованого регулювання буде здійснюватися шляхом впровадження наступних заходів:

а) економіко-фінансові заходи займають головне місце в удосконаленні регулювання орендних відносин і включають:

- перспективи і цілі передачі в оренду комунального майна, прогнозування надходжень у місцевий бюджет, розвиток підприємництва;

- впровадження визначення розміру орендної плати за використання комунального майна громадськими організаціями, ;

б) інформаційно-рекламні заходи також відіграють значну роль у впровадженні даного регулювання:

- забезпечення права орендарів на одержання інформації про умови здачі в оренду комунального майна.

Задля збереження реальної плати за користування комунальним майном протягом всього строку чинності договору оренди пропонується передбачити обов'язковість проведення оцінки об'єкта оренди протягом всього строку дії договору кожні три роки. Крім того, доцільним також є встановлення на законодавчому рівні обов'язкової вимоги перегляду розміру орендної плати з урахуванням нової оцінки об'єкта оренди оскільки на сьогодні чіткої вимоги щодо необхідності такого перерахунку немає.

Крім того, з метою уніфікації визначень та уникнення в подальшому різночитань термінів у проекті закону передбачено окремий розділ "Визначення термінів".

## 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

Реалізація регуляторного акта не потребує додаткових фінансових, матеріальних та інших витрат ані від органів влади, ані від суб'єктів господарювання.

Впровадження та виконання вимог запропонованого проекту регуляторного акта відповідає тим ресурсам, якими розпоряджається орган місцевого самоврядування, а також ресурсам суб'єктів господарювання, на яких розповсюджується дія запропонованого проекту регуляторного акта.

Питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків(становить 100%), а одже необхідно здійснити розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва) затвердженої постановою Кабінету Міністрів від 11 березня 2004 р. №308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта»

### ТЕСТ

#### малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено департаментом економіки Чернівецької міської ради у період з 01.09.2016 р. по 01.11.2016 р.

Порядк. номер	Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників, консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Наради, робочі зустрічі	20	Представниками малого підприємництва та членами виконавчого комітету міської ради, членами постійних комісій міської ради, житлово-комунального господарства, підприємництва, які були присутні на нараді, запропоновано опрацювати постійним комісіям з подальшим винесенням на розгляд сесії міської ради

			проект регуляторного акта Положення про оренду майна, що належить до територіальної громади м.Чернівців (в новій редакції)
2	Опитування суб'єктів господарювання в телефонному режимі	10	Суб'єкти господарювання не заперечують проти перегляду ставок оренди і затвердження проекту регуляторного акта Положення про оренду майна, що належить до територіальної громади м.Чернівців в новій редакції
3	Особисті зустрічі	5	З орендарями щодо необхідності внесення змін в діюче Положення (Ощадбанк, Укрпошта, творчі працівники, Астелліт,
4	Запити	2	Юридичне та фінансове управління

### 2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

- кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 725 (одиниць), у тому числі малого підприємництва 35 (одиниць) та мікропідприємництва 690 (одиниць) (Дані наведено згідно існуючої бази орендарів з врахуванням чисельності працюючих згідно запиту до податкових органів).

- питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 97,9 (відсотків) (відповідно до таблиці "Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання" додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта).

### 3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	Не передбачається		
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	Не передбачається		
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	Не передбачається		
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	Не передбачається		
5	Інші процедури: Оренда комунального майна (грн./рік) за найбільшою вартістю – 14364 грн. за 1 м.кв. в рік (Вако) за найменшою вартістю – 10,8 грн. за 1 м.кв. в рік (громадська організація інвалідів), гаражі	1814580  128,52	1814580  128,52	9072900  642,6
6	Разом, гривень/рік за найбільшою вартістю	1814580	X	9072900

	за найменшою вартістю (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)	128,52		642,6
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	740		
8	Сумарно, гривень/рік	-	X	-
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	Не передбачається		
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	Не передбачається		
11	Процедури офіційного звітування	Не передбачається		
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	Не передбачається		
13	Інші процедури (уточнити)	-	-	-
14	Разом, гривень <i>Формула:</i> (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	-	X	-
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць (обраховано за кількістю орендарів, які можуть скористатись послугами)	725	725	-
16	Сумарно, гривень	-	X	-

Місцевий державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання:

Чернівецька міська рада  
(назва органу місцевого самоврядування)

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	1 год.	18,5 грн/год	1	200 (переукладання договорів у 2017 році)	3700
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	-	-	-	-	-
камеральні	-	-	-	-	-
виїзні	-	-	-	-	-

3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	-	-	-	-	-
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):					
1. розрахунок плати за оренду	2 год.	18,5 грн/год	1	200	7400
2. проведення конкурсу та аукціону на право оренди вільних об'єктів	24 год.	18,5 грн/год	1	20	8880
Разом за рік	X	X	X	X	19980
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	99900

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	1814580 грн./рік(за найбільшою вартістю) 128,52 грн./рік (за найменшою вартістю)	9072900 грн./рік(за найбільшою вартістю) 642,6 грн./рік (за найменшою вартістю)
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	-	-
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	1814580 грн./рік(за найбільшою вартістю) 128,52 грн./рік (за найменшою вартістю)	9072900 грн./рік(за найбільшою вартістю) 642,6грн./рік (за найменшою вартістю)
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	19980грн.	99900 грн
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	1834560 грн./рік(за найбільшою вартістю) 20108,52 грн./рік (за найменшою вартістю)	9172800грн./рік(за найбільшою вартістю) 100542,6 грн./рік (за найменшою вартістю)

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання – корегуючі заходи не потребують розробки.

## VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії регуляторного акту необмежений; з можливістю внесення до нього змін та доповнень у разі зміни чинного законодавства України та в інших необхідних випадках.

## VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- кількість нових договорів оренди комунального майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди комунального майна;
- кількість припинених договорів оренди комунального майна;
- надходження коштів до місцевого бюджету від оренди комунального майна;
- загальна площа приміщень комунальної власності, переданих в оренду;
- приріст суб'єктів господарювання - орендарів загалом, серед яких:

Проект Положення буде оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

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

Для відстеження результативності регуляторного акта буде використовуватись метод збору даних департаменту економіки шляхом моніторингу кількості укладених договорів оренди комунального майна та розміру надходжень від оренди до місцевого бюджету.

Базове відстеження результативності регуляторного акта здійснюється до набрання його чинності.

Повторне відстеження буде здійснюватися через рік після набрання ним чинності. У разі виявлення неврегульованих та проблемних моментів шляхом аналізу якісних та кількісних показників дії цього акта, ці моменти буде виправлено шляхом внесення відповідних змін.

Періодичні відстеження результативності будуть здійснюватись раз на кожні три роки, починаючи від дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності.

Зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб до цього проекту рішення можна надсилати до 10.12.2016р. Поштова та електронна адреса розробника проекту регуляторного акту, до якого надсилаються зауваження та пропозиції: Департамент економіки Чернівецької міської ради, вул. О.Кобилянської, 3, м. Чернівці, 58000; тел. 52-48-70, 52-63-17; e-mail: [orenda1.de@rada.cv.ua](mailto:orenda1.de@rada.cv.ua); [orenda\\_de.cv@ukr.net](mailto:orenda_de.cv@ukr.net).



## ПОВІДОМЛЕННЯ

про оприлюднення проекту регуляторного акту рішення Чернівецької міської ради " Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Чернівців».

Відповідно до статей 9 та 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 №308 зі змінами внесеними постановою КМУ № 1151 від 16.12.2015 року департамент економіки Чернівецької міської ради повідомляє про оприлюднення проекту регуляторного акту "Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Чернівців" з метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб.

Зміст проекту: затвердження «Положення про оренду майна територіальної громади міста Чернівців» в новій редакції з метою підвищення ефективності використання майна територіальної громади м. Чернівців та впорядкування процедури передачі цього майна в оренду.

Поштова та електронна адреса розробника проекту регуляторного акту, до якого надсилаються зауваження та пропозиції: Департамент економіки Чернівецької міської ради, вул. О.Кобилянської, 3, м. Чернівці, 58000; тел. 52-48-70, 52-63-17; e-mail: [orenda1.de@rada.cv.ua](mailto:orenda1.de@rada.cv.ua); [orenda\\_de.cv@ukr.net](mailto:orenda_de.cv@ukr.net).

Проект регуляторного акту та аналіз регуляторного впливу буде розміщено на веб – порталі Чернівецької міської ради ([www.chernivtsy.eu](http://www.chernivtsy.eu)) та оприлюднено в газеті «Чернівці».

Зауваження і пропозиції від фізичних та юридичних осіб приймаються поштою або в електронній формі на зазначені адреси розробника проекту регуляторного акту, впродовж місяця з дня його оприлюднення.

Директор департаменту економіки



Я.Городенський