

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

**Індивідуально визначеного (нерухомого та іншого) майна,
що належить до комунальної власності Дубов'язівської селищної ради**

Місто _____ № _____ (число, місяць, рік - словами)

Ми, що нижче підписалися, _____,
(повна назва Орендодавця)
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження (адреса) _____

(далі - **Орендодавець**) в особі _____, що мешкає (адреса)
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що діє на підставі _____, з одного боку
(назва документа, № наказу)

та _____ (надалі - **Орендар**)
(повна назва особи Орендаря згідно до реєстрації)

в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що діє на підставі _____, з іншого боку,
(статут, довіреність тощо)

уклали цей **Договір** про наведене нижче:

1, Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а **Орендар** приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно

(повна назва)
(надалі - Майно), площею _____ кв.м., розміщене за
адресою: _____, що перебуває на
балансі _____ (далі - Балансоутримувач),
вартість якого визначена згідно з висновком про вартість і актом оцінки на
" ____ " _____ 20__ р. і становить за незалежною оцінкою /
залишковою вартістю _____ грн. з урахуванням
індексації.

Акт оцінки складається у випадках, визначених чинною Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 N 629 (зі змінами) (далі - Методика оцінки), а саме тоді, коли для розрахунку орендної плати не вимагається незалежна оцінка об'єкта.,

1.2. Майно передається в оренду з метою

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує/не потребує поточного або капітального ремонту) визначається в акті приймання-передачі за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2, Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки -

не раніше дати державної реєстрації Договору) та акта приймання-передавання Майна.

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

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку / в акті оцінки, складеному за Методикою оцінки.

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

3. Орендна плата

3.1 Орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно, що перебуває у комунальній власності Дубов'язівської селищної ради та пропорції її розподілу, затвердженої рішенням селищної ради або за результатами конкурсу на право оренди комунального майна і становить **без ПДВ за базовий місяць розрахунку** _____ 20 __ р. _____ *гри.*

Розмір орендної плати за перший місяць оренди _____ 20 __ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за _____ місяць 20 __ року.

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

3.3 Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.5. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з Сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України

3.6. Орендна плата перераховується до селищного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні _____ % до _____ % щомісяця не пізніше 15 числа місяця відповідно до пропорцій розподілу, установлених Кабінетом Міністрів України і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

3.7. Орендна плата, перерахована несвочасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до сільського бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3,6 співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі

_____ облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі _____ % від суми заборгованості.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до сільського бюджету та Балансоутримувача, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03.09.2013 № 787 зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.09.2013 № 1650/24182, та постанови Кабінету Міністрів України від 16.02.2011 № 106 "Деякі питання ведення обліку податків, зборів, платежів та інших доходів бюджету" (зі змінами).

3.10. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

3.11. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до районного бюджету та Балансоутримувачу.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

У разі оренди будівель і споруд цей пункт викладається у такій редакції:

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл та міста району.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.5., 5.8., 6.4. цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень Орендар подає заяву і кошторис для проведення невід'ємних поліпшень.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

У разі оренди будівлі або споруди:

5.2. За актом приймання-передавання прийняти орендовану будівлю (споруду) на свій баланс на період оренди.

5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до сільського бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору.

Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування, орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати селищному бюджету і Балансоутримувачу збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. п. 3.9 цього Договору).

5.4. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату. Відшкодовувати витрати на утримання орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.5. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.6. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень,

У разі, якщо об'єкт оренди підлягав екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висуваються певні вимоги або надаються рекомендації, до Договору включається пункт 5.9 такого змісту:

"5.9. Протягом _____ здійснити заходи щодо усунення

невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит",

5.10. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за висновком про вартість / актом оцінки на користь

(Орендодавця (для передачі Балансоутримувачу) або Орендаря) який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.11. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.12. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.13. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.14. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.15. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.16. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

У разі оренди групи інвентарних об'єктів до Договору за згодою Сторін може бути включений пункт 6.2 такого змісту:

"6.2. За згодою Орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого Майна, за умови, що це не порушує інших положень цього Договору.

Матеріальні цінності і кошти, отримані від цих операцій, є власністю Орендодавця і використовуються у порядку, визначеному чинним законодавством".

6.3. За згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди,

отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до районного бюджету.

6.4. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.5. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

6.6. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

6.7. Якщо Орендодавець у строки і на умовах, визначених цим Договором, не передасть Орендареві об'єкт оренди, Орендар має право вимагати від Орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від Договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням даного Договору.

6.8. Якщо Орендодавець або інший балансоутримувач майна, переданого в оренду, не здійснив капітального ремонту майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов Договору, орендар має право:

- відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту;
- вимагати розірвання Договору та відшкодування збитків.

6.9. Орендар може зажадати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи Орендодавця

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам Договору та призначенню Майна, і повідомити Орендаря про особливі властивості та недоліки Майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна Орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого Майна під час користування ним.

Майно згідно з цим Договором передати Орендарю за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки - після державної реєстрації Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

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

Договір може містити або не містити зобов'язання Орендодавця щодо відшкодування поліпшень Майна.

7.5. Відшкодувати Орендарю у разі приватизації орендованого Майна вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, за наявності згоди Орендодавця на такі поліпшення в межах збільшення вартості орендованого Майна в результаті таких поліпшень.

8. Права

Орендодавця Орендодавець має право:

8.1. Контролювати з можливим залученням Балансоутримувача виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання за погодженням сторін або вимагати дострокового розірвання за рішенням суду у разі невиконання орендарем своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

9.2. Орендодавець-не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване комунальне Майно.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

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

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

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

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

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря/Орендодавця - юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. На вимогу однієї із 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

10.8. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

10.9. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, компенсується Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди або не підлягає компенсації.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем

(Орендодавцю або Балансоутримувачу)

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

10.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.12. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі за користування Майном за час прострочення.

10.13. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.14. Цей Договір укладено в 4 (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця й Орендаря.

11. Додатки

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

звіт про оцінку / акт оцінки Майна, що передається в оренду; акт приймання-передавання орендованого Майна; витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж три роки).

12.Платіжні та поштові реквізити сторін

Орендодавець :

Повна назва підприємства,
організації, установи відповідно
до реєстрації _____

Адреса: індекс _____

КОД ЄДРПОУ _____

р/р _____

МФО _____

Посада _____

ПІБ

М.П. (підпис)

Орендар:

Повна назва підприємства,
організації, установи відповідно
до реєстрації _____

Адреса: індекс _____

КОД ЄДРПОУ _____

р/р _____

МФО _____

Посада _____

ПІБ

М.П. (підпис)

Акт
приймання - передачі майна, що належить до комунальної власності
Дубов'язівської селищної ради

с.

Цей акт складено відповідно до Договору оренди № _____ від

_____ (назва договору оренди)

укладеного між _____ (Орендодавцем)
(повна назва підприємства, організації, установи відповідно до реєстрації)

та _____ (Орендарем).
(повна назва підприємства, організації, установи відповідно до реєстрації)

Ми, що нижче підписались, Орендодавець з одного боку та Орендар з іншого боку, склали цей акт про те, що з _____ 20 __ року відповідно до зазначеного вище договору Орендар прийняв, а Орендодавець передав наступне майно:

№ п/п	Назва майна	Площа об'єкта, що передається в оренду	Технічний стан майна *
1.			

* Стан майна на момент передачі - відмінний, задовільний, незадовільний, аварійний.

Орендодавець:

Орендар:

М.П.

М.П.

РОЗРАХУНОК

плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади села ,
що знаходиться на балансі

(назва підприємства Орендодавця)

№ п/п	Назва та адреса об'єкту оренди	Площа оренди м ²	Вартість майна за експертною оцінкою станом на		Індекс проведення експертної оцінки, %	Орендна ставка, %	Орендна плата за рік, (грн.)	Орендна плата за перший (базовий) місяць		
			їм ² (грн)	Усього об'єкту оренди без ПДВ				місяць, рік	Орендна плата без ПДВ, (грн.)	Орендна плата ПДВ, (грн.)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1										

* Якщо на момент розрахунку за перший місяць оренди ще невідомий індекс інфляції, то в таблиці зазначається орендна плата за останній місяць, щодо якого Державною службою статистики України повідомлено індекс інфляції (базовий місяць для розрахунку), з наступним коригуванням цього показника на відповідний індекс інфляції, про що під таблицею робиться спеціальний запис.

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

Керівник

Головний бухгалтер

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення селищної ради «Про Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна Дубов'язівської селищної ради, Методики розрахунку орендної плати та пропозиції її розподілу між відповідальним бюджетом, орендодавцем і балансоутворювачем»

I. Визначення проблеми

Проект рішення селищної ради «Про Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна Дубов'язівської селищної ради, Методики розрахунку орендної плати та пропозиції її розподілу між відповідальним бюджетом, орендодавцем і балансоутворювачем» розроблений відповідно до норм Цивільного, Господарського кодексів України, законів України «Про оренду державного та комунального майна» із змінами, «Про засади державної регуляторної політики», з урахуванням Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4.10.1995р. № 786 зі змінами і доповненнями, Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду Державного майна України від 23.08.2000 № 1774 із змінами.

На даний час питання оренди комунального майна регламентуються рішенням селищної ради від 18.05.2018 № 8 «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності та методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у комунальній власності Дубов'язівської селищної ради», проте даними рішеннями не враховано зміни у діючому законодавстві.

На сьогодні в селищній раді:

а) наявний перелік об'єктів, які належать до комунальної власності територіальної громади, загальною кількістю 30 об'єкти. З них, за цільовим призначенням (освітні, охорона здоров'я, соціально-культурні, заклади,) використовуються 22 об'єкти та 6 об'єкт - адміністративне приміщення. Комунальне майно територіальної громади на даний час із збереженням цільового призначення передане в оренду «Центру первинної медико-санітарної допомоги» з орендною платою 1 гривня. Крім того, два нежитлових приміщення будуть запропоновані суб'єктам господарювання в оренду для комерційного використання.

На даний час об'єкти комунальної власності, які не використовуються за призначенням або є вільними та можуть бути запропоновані суб'єктам господарювання в оренду для комерційного використання - відсутні.

б) кількість суб'єктів господарювання, які можуть бути потенційними орендарями комунального майна, що належить та буде належати в найближчий час до комунальної власності територіальної громади становить 4 одиниці.

в) станом на 1 вересня 2019 року договорів оренди майна комунальної власності із суб'єктами підприємницької діяльності, на яких поширюється дане регулювання не має.

В запропонованому проекті рішення ставки за орендоване майно залишаються незмінним, а отже орендна плата, обрахована після прийняття проекту рішення, залишиться незмінною та не буде спричиняти додаткового навантаження на суб'єктів підприємницької діяльності.

Проблемним питанням залишається те, що у діючому рішенні селищної ради передбачається подання суб'єктами господарювання для участі у конкурсі серед інших документів, виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, довідки про банкрутство, та нотаріального засвідчення документів. Подання зазначених документів може спричинити додаткові часові та грошові витрати на одного СПД орієнтовно у сумі 500грн.. Враховуючи, що потенційними орендарями комунального майна можуть бути суб'єкти підприємницької діяльності, при цьому загальна сума додаткових витрат може становити 2000 грн.

Отже, проект рішення підготовлено з метою спрощення процедури проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності, поповнення селищного бюджету за рахунок надання в оренду об'єктів комунальної власності, приведення у відповідність Методики розрахунку та ставки орендної плати, пропорції її розподілу плати за оренду комунального майна і форми типового договору оренди комунального майна до діючого законодавства.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки відповідно до вимог частини шостої статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу на право оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, а відповідно до частини другої статті 10 Закону - Типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності, затверджують органи місцевого самоврядування.

Разом з тим, відповідно до частини 2 статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем та балансоутримувачем щодо об'єктів, що перебуває у комунальній власності визначають органи місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів, оскільки чинне на сьогодні рішення селищної ради від 18.05.2018 №8 «Прозатвердження Положення про порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності та методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у комунальній власності Дубов'язівської селищної ради» не відповідає вимогам законодавства, не дозволяє ефективно використовувати комунальне майно та створює додаткове навантаження на суб'єктів підприємницької діяльності.

Означені проблеми є важливими для діяльності селищної ради, органів управління майном, що належить до комунальної власності, суб'єктів підприємницької діяльності громади, для можливості та перспективи надання в оренду комунального майна.

Тому ці проблеми пропонуються розв'язати шляхом прийняття рішення селищної ради «Про Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна Дубов'язівської селищної ради, Методику розрахунку орендної плати та Типовий договір оренди майна, що належить до комунальної власності селищної ради».

Основні групи (підгрупи), на які проблема може в майбутньому мати вплив:

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

II. Цілі державного регулювання

Проект регуляторного акту спрямований на виконання законодавства в частині щодо затвердження органом місцевого самоврядування порядку проведення конкурсу на право оренди майна, що перебуває у комунальній власності та визначення Методики розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу за майно, що перебуває у комунальній власності на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності і сприяння регуляторному середовищу.

Основними цілями прийняття регуляторного акту є:

- врегулювання правових і фінансових відносин між підприємствами, установами, закладами та фізичними і юридичними особами, які виникають під час набуття права оренди нерухомого майна комунальної власності;
- спрощення порядку проведення та участі у конкурсі;
- зменшення часових і грошових витрат суб'єктів підприємницької діяльності на підготовку документів на участь у конкурсі;
- визначення умов оренди комунального майна, методики розрахунку орендної плати, ставок та порядок використання орендної плати;
- поповнення дохідної частини селищного бюджету за рахунок надходжень від оренди комунального майна;
- забезпечення прозорості та відкритості процедури надання в оренду комунального майна;
- встановлення економічно доцільних та обґрунтованих ставок оренди комунального майна, які будуть враховувати баланс інтересів органу місцевого самоврядування, підприємців та громади.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей.

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Вид альтернативи
Залишення без змін (далі - Альтернатива 1)	Діюче рішення селищної ради не відповідає вимогам законодавства Крім того, наявне додаткове навантаження на суб'єктів підприємницької діяльності під час підготовки документів для участі у конкурсі на право оренди комунального майна. Процедура передачі в оренду залишається непрозорою та тривалою в часі.
Прийняття регуляторного акту (далі - Альтернатива 2)	Прийняття запропонованого регуляторного акта забезпечить: -ефективне використання комунального майна; -надходження коштів до селищного бюджету; -дотримання прозорості і відкритості процедури надання в оренду комунального майна; -економія часових та грошових витрат суб'єктів підприємницької діяльності на етапі підготовки документів для участі у конкурсі; -приведення у відповідність до норм чинного законодавства орендних відносин між орендарем та орендодавцем.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Опис вигод та витрат за кожною альтернативою для сфер інтересів держави, громадян та суб'єктів господарювання:

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Вигоди
Альтернатива 1	-	Процедура передачі в оренду залишається непрозорою та тривалою в часі та не конкурентною у порівнянні з приватним сектором,
Альтернатива 2	Прийняття акта дасть змогу: - врегулювати правові відносини, які виникають під час набуття права оренди майна комунальної власності; збільшити внаслідок спрощення процедури передачі майна в оренду кількості договорів оренди; надходження до бюджету збільшаться, оскільки надходження до бюджету за оренду комунального майна в 2018 році відсутні	

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	-----	Додаткові витрати часу та коштів на оформлення документів для участі в конкурсному відборі; Витрати на оренду комунального майна за діючими ставками
Альтернатива 2	Врегулювання правових відносин, які виникають під час набуття права оренди майна комунальної власності	Витрати на оренду комунального майна відповідно Методики розрахунку орендної плати.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання цього регуляторного акта в майбутньому - 2. Для розрахунку використовується статистичні дані виконавчого комітету селищної ради станом на 01.09.2019

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць				2	2
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків				100	100

Вид альтерн ативи	Вигоди	Витрати
Альтерн атива 1	Відсутні. Проблема продовжує існувати	Додаткові витрати на підготовку документів для участі в конкурсі (500 грн. на 1 суб'єкта підприємницької діяльності) 500x2=1000грн (- Оплата послуг нотаріуса - орієнтовна сума за один пакет документів 350 грн. - Оплата за виписку/витяг - орієнтовна сума за один витяг/виписку 150грн) Витрати на оренду комунального майна за діючими ставками - відсутні в зв'язку з відсутністю договорів оренди на даний час. Значні часові витрати на укладення договору оренди (від 20 до 40 днів).
Альтерн атива 2	Економія коштів суб'єкта підприємницької діяльності на підготовку документів для участі в конкурсі на орієнтовну суму 1000грн (500 грн. на 1 суб'єкта підприємницької діяльності) 500x2=1000грн (- Оплата послуг нотаріуса - орієнтовна сума за один пакет документів 350грн Оплата за виписку/витяг орієнтовна сума за один витяг/виписку 150 грн.) Можливість використовувати та отримувати на умовах оренди комунальне майно для своєї господарської діяльності та отримання прибутку. Витрати часу на укладення договору оренди складає 5 робочих днів (економія часу на укладення договору оренди в середньому від 15 до 35 днів)	Ставки оренди залишаються незмінними. Оскільки договорів оренди не має, поступлення до селищного бюджету від оренди майна за 2018 рік - відсутні.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей, де:

4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде);

3 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

2 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними);

1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати).

Рейтинг результативності	Бал результативності	Коментарі щодо присвоєння бала
Альтернатива 1	1	(проблема продовжує існувати, цілі, зазначені в розділі II аналізу регуляторного впливу не можливо досягти)
Альтернатива 2	4	(проблема більше існувати не буде, цілі, зазначені в розділі II аналізу регуляторного впливу будуть досягнуті повною мірою)

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	відсутні	Тривала, непрозора та не конкурентна у порівнянні з приватним сектором процедура укладання договорів оренди (до 20- 40 днів). Додаткові витрати часу та коштів на оформлення документів для участі в конкурсному відборі для СПД - 1000 грн. Витрати на оренду комунального майна за 2018 рік - відсутні.	Проблема продовжує існувати
Альтернатива 2	Врегулювання правових відносини, які виникають під час набуття права оренди; збільшення внаслідок спрощення процедури передачі майна в оренду кількості договорів оренди; надходження до бюджету залишаються стабільними (сума надходжень до бюджету за 2018 рік - відсутня); Економія коштів суб'єкта підприємницької діяльності на підготовку документів для участі в конкурсі на орієнтовну суму 1000 грн. Можливість використовувати та отримувати на умовах комунальне майно для своєї господарської діяльності та отримання прибутку. Витрати часу на укладення договору оренди складає 5 робочих днів (економія часу на укладення договору оренди в середньому від 15 до 35 днів)	Витрати на оренду комунального майна	Проблема більше існувати не буде

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Неприйнятна альтернатива з огляду на те, що проблема залишається невирішеною	не має
Альтернатива 2	Прийняття даного регуляторного акта забезпечить врегулювання порушеного питання з дотриманням вимог чинного законодавства України	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується

Досягнення визначеної мети планується шляхом прийняття даного рішення селищною радою.

Ступінь ефективності даного регуляторного акта буде оцінюватися за результатами аналізу розміру надходжень сум за оренду комунального майна до селищного бюджету та кількості укладених договорів оренди комунального майна із суб'єктами підприємницької діяльності.

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

Запропонований проект рішення розроблено з метою врегулювання порушеного питання з дотриманням вимог чинного законодавства України. Представлений проект регуляторного акта відповідає принципам державної регуляторної політики. Реалізація запропонованого регулювання буде здійснюватися шляхом впровадження наступних заходів:

- забезпечити інформування громадськості про встановлені положення шляхом його оприлюднення в мережі Інтернет на офіційному сайті селищної ради;

- після затвердження регуляторного акта оприлюднити в друкованих засобах масової інформації районній газеті «Сільські горизонти».

Після прийняття регуляторного акта очікується:

- зменшення навантаження на суб'єктів підприємницької діяльності в частині економії, як часу так і грошових витрат під час підготовки документів для участі в конкурсі;
- забезпечення права орендарів на одержання інформації про умови здачі в оренду комунального майна;
- інформування орендодавців про розрахунок і порядок використання орендної плати;
- впровадження визначення розміру орендної плати за використання комунального майна в залежності від виду діяльності суб'єкта господарювання;
- перспективи і цілі передачі в оренду комунального майна, прогнозування надходжень у селищний бюджет.

Ймовірність досягнення цілей рішення ґрунтується на високій мотивації суб'єктів господарювання стосовно виконання вимог акту, яка полягає у:

- балансі інтересів;
- простоті та доступності положень рішення;
- простоті виконання вимог рішення;
- врегулювання прав і обов'язків суб'єктів господарювання, на яких поширюється дане рішення.

Можлива шкода у разі настання очікуваних наслідків дії акту не прогнозується.

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

Питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, тому здійснюється 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).

Тест малого підприємництва додається.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акту.

З моменту набрання чинності цього регуляторного акту термін його дії безстроковий - до внесення змін до діючого законодавства України.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта.

Показниками результативності регуляторного акта є:

№ п/п	Назва показника	Одиниця виміру	Прогнозне значення показника
1	Розмір надходжень до місцевого бюджету, пов'язаних з дією регуляторного акта (орієнтовна орендна плата за місяць згідно діючих ставок оренди одним суб'єктом господарювання, який має право на орендну плату в сумі 1 грн. в рік), грн.	грн.	1,0
2	Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта	одиниць	2
3	Розмір коштів та час, що витратяться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта (на ознайомлення з рішенням)	години	3
4	Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта	високий	проект регуляторного акта оприлюднюється на офіційному сайті селищної ради, а після прийняття рішення в районних друкованих засобах масової інформації - районній газеті «Сільські горизонти»
5	Кількість нових та пролонгованих договорів оренди комунального майна	відсотки	1
6	Часові витрати на підписання договорів оренди	дні	5 днів (економія в середньому 15-35 днів)

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

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде проведено до набрання чинності рішення. Повторне відстеження здійснюється через рік після набрання чинності актом. При проведенні такого відстеження планується використання статистичних даних.

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

Відстеження результативності вищезазначеного регуляторного акта проводитиметься статистичним методом, шляхом розгляду статистичних даних, а саме: кількості укладених договорів оренди та нарахування орендної плати.

Відстеження результативності акта буде оформлено у вигляді звіту про відстеження результативності регуляторного акта, який буде оприлюднюватися на офіційному сайті селищної ради.

Селищний голова



Т.Марусиченко