



УКРАЇНА

**ШИРОКІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ЗАПОРІЗЬКОГО РАЙОНУ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ**

юридична адреса: 70413, Запорізька область, Запорізький район, село Широке,
вулиця Центральна, 1

адреса фактичного місця розташування : 69089 місто Запоріжжя,
вулиця Героїв 37 батальйону, 137

для листування : 69089, місто Запоріжжя, а/с 5586

телефон +38 (061) 286-21-20 , телефон (факс) +38 (061) 223-62-10

e.mail:shyroke.otg@gmail.com

ЄДРПОУ 26013402

Вих 07.08/2020 від 5.08.2020 року

Державна регуляторна
служба України

01011, Київ,
вул. Арсенальна, 9/11

На виконання вимог ст. 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» направляємо проект рішення Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області» для підготовки у встановленому порядку пропозицій щодо удосконалення проекту відповідно до принципів державної регуляторної політики.

Додаток:

1. Проект рішення «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області».
2. Аналіз регуляторного впливу.
3. Експертний висновок.

Сільський голова

Д.О. Коротенко





УКРАЇНА
ШИРОКІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ЗАПОРІЗЬКОГО РАЙОНУ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ
СЕСІЯ СЬОМОГО СКЛИКАННЯ

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

_____ 2020 року

№

с. Широке

Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області

На виконання частини 1 статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з метою підвищення ефективності використання комунального майна територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області, відповідно до ст.ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Широківська сільська рада Запорізького району Запорізької області

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області (додається).
2. Контроль за виконанням цього рішення покласти постійну комісію з питань містобудування, будівництва, земельних відносин, екології, житлово – комунального господарства та комунальної власності.

Сільський голова

Д.О. Коротенко

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням Широківської
сільської ради Запорізького
району Запорізької області
від _____ № _____

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР

Оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна,
що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської
сільської ради Запорізького району Запорізької області

Населений пункт

дата

1. СТОРОНИ.

«Орендодавець» (найменування; код за ЄДРПОУ; адреса місцезнаходження; адреса електронної пошти; посада особи, що підписала договір; прізвище, ім'я, по батькові особи, що підписала договір, посилення на документ, який надає повноваження на підписання договору).

«Орендар» (найменування; код за ЄДРПОУ або РНОКПП; адреса місцезнаходження; адреса електронної пошти; посада особи, що підписала договір; прізвище, ім'я, по батькові особи, що підписала договір, посилення на документ, який надає повноваження на підписання договору).

«Балансоутримувач» (найменування; код за ЄДРПОУ; адреса місцезнаходження; адреса електронної пошти; посада особи, що підписала договір; прізвище, ім'я, по батькові особи, що підписала договір, посилення на документ, який надає повноваження на підписання договору).*

** «Балансоутримувач» не зазначається у разі, якщо особа «Орендодавця» та «Балансоутримувача» збігається.*

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

2.1. «Орендодавець» і «Балансоутримувач»* передають, а «Орендар» приймає в строкове платне користування «майно» визначене в п. 2.2. цього Договору.

** «Балансоутримувач» не зазначається у разі, якщо особа «Орендодавця» та «Балансоутримувача» збігається.*

2.2. Об'єкт оренди: Місцезнаходження, площа об'єкта та його характеристика об'єкта оренди (будівлі в цілому або частини будівлі із зазначенням місця розташування об'єкта в будівлі (надземний, цокольний, підвальний, технічний або мансардний поверх, номер поверху або поверхів), посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщено інформація про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду або посилання на опубліковане відповідно до Порядку інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо Договір укладено без проведення аукціону.

2.3. Вартість «майна» (залишити одне з трьох формулювань):

1) Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку Майна становить _____ грн.

Оцінювач _____, дата оцінки _____, дата затвердження висновку про вартість майна _____, рецензент _____, дата рецензії.

2) Балансова залишкова вартість _____.

3) Балансова вартість, переоцінена в обліку «Балансоутримувача» _____.

2.3.1. Страхова вартість майна складає _____

2.3.2. Витрати «Балансоутримувача» (Орендаря) пов'язані з проведення оцінки Майна.

2.4. Цільове використання «майна» (зазначити один з нижченаведених варіантів):

- «Майно» може бути використане «Орендарем» за будь-яким цільовим призначенням на розсуд «Орендаря» (у разі передання майна на аукціоні без додаткових умов);

- «Майно» може бути використане за цільовим призначенням на розсуд «Орендаря», за виключенням таких цільових призначень: вказати не більше 5 груп цільових призначень, визначених Додатком 3 до Порядку (Використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні із додатковими умовами, якими визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати Майно).

- «Майно» передається для розміщення відповідного закладу або для здійснення відповідного профілю діяльності (зазначити тип закладу або профіль, за яким може бути використане майно).

* за наявності зазначається інформація про належність «майна» до пам'яток культурної спадщини (погодження органу охорони культурної спадщини, інформація про укладення охоронного договору).

3. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОRENДОВАНОГО МАЙНА.

3.1. «Майно» передається в оренду _____ (за наслідком Аукціону, без Аукціону, Продовження – зазначити потрібне).

3.2. «Орендар» вступає у строкове платне користування «майном» у день підписання Акта приймання-передачі «майна». Акт приймання-передачі підписується між Орендарем і Балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА.

4.1. Місячна орендна плата складає (зазначити потрібне):

1) Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону (дата і реквізити протоколу електронного аукціону), складає _____ грн.;

2) Місячна орендна плата, визначена на підставі розрахунку орендної плати, складає _____ грн.

Дата визначення ринкової вартості майна _____, що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди.

3) Місячна орендна плата складає _____ грн., що дорівнює останній місячній орендній платі за Договором № _____ від _____. (у разі продовження договору оренди укладеного за наслідком аукціону або конкурсу);

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або напряму із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом _____ цього Договору.

4.2. Орендна плата за січень-грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року (у разі укладення договору за наслідком аукціону).

АБО

Орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання Акта приймання передачі минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць; орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць (у разі укладення договору без аукціону або продовження договору).

4.3. «Орендар» сплачує орендну плату «Балансоутримувачу» _____% від суми орендної плати та у місцевий бюджет Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області _____% від суми орендної плати щомісяця:

до 15 числа поточного місяця оренди — для орендарів, які отримали майно в оренду за результатами аукціону;

до 15 числа наступного за поточним місяцем оренди — для орендарів, які отримали майно в оренду без аукціону.

4.4. «Орендар» сплачує орендну плату на підставі рахунків «Балансоутримувача» або «Орендодавця» (у разі коли «Балансоутримувач» є «Орендодавцем»). Рахунок виставляється на загальну суму орендної плати, із зазначенням частини орендної плати, яка сплачується на рахунок «Балансоутримувача», і частини орендної плати, яка сплачується до місцевого бюджету Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області. ПДВ нараховується на загальну суму орендної плати. «Орендар» сплачує «Балансоутримувачу» належну йому частину орендної плати разом із ПДВ, нарахованим на загальну суму орендної плати. «Балансоутримувач» або «Орендодавець» надсилає «Орендарю» рахунок не пізніше ніж за 5 робочих днів до дати платежу. Протягом 5 робочих днів після закінчення поточного місяця оренди «Балансоутримувач» передає «Орендарю» акт виконаних робіт на надання орендних послуг разом із податковою накладною за умови реєстрації «Орендодавця» платником ПДВ.

4.5. В дату укладання цього Договору або до такої дати «Орендар» сплачує орендну плату – авансовий платіж у сумі _____, що дорівнює ____ місяців орендної плати, на підставі Протоколу про результати електронного аукціону або рішення «Орендодавця» (залишити потрібне).

4.6. Зміна розміру орендної плати

- розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики розрахунку орендної плати. «Орендодавець» зобов'язаний звернутися до «Орендаря» із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим Договором, протягом 30 календарних днів з моменту набуття чинності відповідними змінами. «Орендар» може звернутися до «Орендодавця» із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком зміну розміру орендної плати за цим Договором, протягом будь-якого строку після набуття чинності відповідними змінами. Новий розмір орендної плати починає застосовуватись з першого числа місяця, наступного за датою укладання сторонами додаткової угоди до цього Договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова «Орендаря» укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього Договору (у разі укладення договору без аукціону або продовження договору).

- внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін (у разі укладення договору за наслідком аукціону).

4.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується «Орендодавцем».

4.8. На суму заборгованості «Орендаря» зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

4.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету або «Балансоутримувачу», підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню «Орендарю». Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 4.5. цього Договору, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання-передачі «Майна».

4.10. Припинення Договору оренди не звільняє «Орендаря» від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

4.11. «Орендар» зобов'язаний на вимогу «Орендодавця» проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти акти звіряння.

5. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА.

5.1. «Орендар» зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, визначеного у п. 2.4. цього Договору.

5.2. «Орендар» зобов'язаний 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.

5.3. «Орендар» зобов'язаний відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна, забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) «Балансоутримувача», утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням, проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати «Балансоутримувачу» відповідні документи розслідування.

«Орендар» несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.4. «Орендар» зобов'язаний забезпечити представникам «Орендодавця» та «Балансоутримувача» доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення «Орендарем» діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням «Орендарем» умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу до Об'єкту оренди «Балансоутримувач» або «Орендодавець» повідомляють «Орендаря» електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Об'єкту оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню

шкоди Об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, а також у разі отримання 10 скарг на порушення правил тиші або здійснення «Орендарем» діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. При виникненні таких ситуацій «Орендар» зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

5.5. Протягом 5 робочих днів з дати укладання цього Договору «Балансоутримувач» зобов'язаний надати «Орендарю» для підписання: два примірники договору про відшкодування витрат «Балансоутримувача» на утримання орендованого «Майна» та надання комунальних послуг «Орендарю» та/або проекти договорів із постачальниками комунальних послуг, якщо відносно об'єкта оренди такими постачальниками комунальних послуг відкриті окремі особові рахунки або якщо окремі особові рахунки були відкриті на попереднього користувача Майном. «Орендар» зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання примірників договору про відшкодування витрат «Балансоутримувача» на утримання орендованого «Майна» та надання комунальних послуг «Орендарю»: підписати і повернути «Балансоутримувачу» примірник договору або подати «Балансоутримувачу» обґрунтовані зауваження до сум витрат, які підлягають відшкодуванню «Орендарем» за договором. «Орендар» зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання від «Балансоутримувача» відповіді на свої зауваження, яка містить документальні підтвердження витрат, які підлягають відшкодуванню «Орендарем», підписати і повернути «Балансоутримувачу» примірник договору. «Орендар» вживає заходів для укладання із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту отримання проектів відповідних договорів від «Балансоутримувача». «Орендар» зобов'язаний надати «Балансоутримувачу» копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

5.6. Якщо Майном є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи її (його) частина, «Орендар» зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є Додатком до цього Договору.

5.7. Протягом _____ здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит. (зазначається у разі, якщо об'єкт оренди підлягав екологічному аудитові і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висувуються певні вимоги або надаються рекомендації).

6. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА.

6.1. «Орендар» має право:

за згодою «Балансоутримувача» здійснювати поточний та/або капітальний ремонт «Майна» і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення «Орендодавця» про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

за згодою «Орендодавця», наданою відповідно до Закону та Порядку, і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.

6.2. Порядок отримання «Орендарем» згоди «Балансоутримувача» і Орендодавця на здійснення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього Договору визначається Порядком надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна затвердженого рішенням Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області від 09.07.2020р. № 6.

6.3. Порядок отримання «Орендарем» згоди «Орендодавця» на зарахування витрат на здійснення цих робіт в рахунок орендної плати, і умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Порядком передачі в оренду державного та комунального майна.

6.3. «Орендар» має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна від нового орендаря Майна, у порядку та на умовах, встановлених Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, якщо цей Договір продовжується на аукціоні.

7. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТУ ОРЕНДИ, ОBOB'ЯЗОК «ОРЕНДАРЯ» З ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ НА ОЦІНКУ МАЙНА.

7.1. «Орендар» зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 2.3.1. цього Договору, на користь «Балансоутримувача» згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати «Балансоутримувачу» та «Орендодавцю» завірени належним чином копії договору страхування і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів);

постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати «Балансоутримувачу» та «Орендодавцю» копії завірених належним чином договору страхування і доказів сплати страхового платежу.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок «Орендаря» (страхувальника).

7.2. Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору «Орендар» зобов'язаний компенсувати «Балансоутримувачу» витрати,

пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 2.3.2. цього Договору (у разі понесення Балансоутримувачем таких витрат).

8. СУБОРЕНДА.

8.1. «Орендар» не має права передавати Майно в суборенду (якщо майно передано в оренду без аукціону).

АБО

«Орендар» має право здавати Майно в суборенду за письмовою згодою Орендодавця (майно передано в оренду за результатом аукціону).

8.2. «Орендар» може укласти договір суборенди лише з особами, які відповідають вимогам статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

8.3. «Орендар» протягом 3 робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний надати «Орендодавцю» інформацію про суборендаря та 15 один примірник договору суборенди для його оприлюднення «Орендодавцем» в електронній торговій системі.

9. ЗАПЕВНЕННЯ СТОРІН.

А. ЗАПЕВНЕННЯ «БАЛАНСОУТРИМУВАЧА» І «ОРЕНДОДАВЦЯ».

9.1. «Балансоутримувач» і «Орендодавець» запевняють «Орендаря», що:

9.1.1. Крім випадків коли про інше зазначене в Акті приймання-передачі, Об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, в середині Об'єкту немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до Об'єкту може бути наданий «Орендарю» в день підписання Акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від Об'єкту у кількості, зазначеній в Акті приймання-передачі.

9.1.2. інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, посилення на яке зазначено в п. 2.2. цього Договору, відповідає дійсності, за виключенням обставин, відображених в Акті приймання-передачі.

9.2. «Балансоутримувач» (власник або уповноважений ним орган (особа) уклад охоронний договір відносно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною, а завірена «Балансоутримувачем» (власником або уповноваженим ним органом (особою) копія охоронного договору додається до цього Договору як його невід'ємна частина.

Б. ЗАПЕВНЕННЯ «ОРЕНДАРЯ».

9.3. «Орендар» має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, вчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату і інші платежі відповідно до цього Договору.

9.4. Одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у пункті 4.5. цього Договору.

10. ДОДАТКОВІ УМОВИ.

(зазначається у разі встановлення)

10.1. Згідно рішення _____ встановленні наступні додаткові умови цього Договору.

10.1.1. _____

11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ.

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно із законодавством України та Договором.

11.2. «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 державне Майно.

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

11.4. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватись в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

12. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ.

12.1. Цей договір укладений строком на _____ років (загальний строк п'ять років). Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

АБО

Цей договір укладений строком на _____ років (місяців, днів), але у будь-якому разі не довше ніж до моменту переходу права власності на Майно до переможця аукціону, проведеного відповідно до вимог Закону про приватизацію.

Підстава: рішення про включення Об'єкта оренди до переліку об'єктів, що підлягають приватизації Дата «__» _____ 20__ р., номер: _____, назва органу, що прийняв рішення_____.

«Орендодавець» зобов'язаний надіслати «Орендарю» інформаційне повідомлення (письмово або на його електронну адресу), передбачене частиною 3 статті 21 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна», або посилання на таке повідомлення у електронній

торговій системі, а також копію договору купівлі-продажу Майна, укладеного внаслідок проведення аукціону, або посилання на текст такого договору, оприлюдненого в електронній торговій системі, протягом трьох робочих днів з моменту оприлюднення, відповідно, інформаційного повідомлення і договору, у електронній торговій системі. (Альтернативне формулювання пункту 12.1 застосовується якщо станом на дату укладання цього Договору відносно Майна (або єдиного майнового комплексу до складу якого входить Майно) прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації).

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище «Орендаря», крім випадку, передбаченого п. 4.7 Договору, а в частині зобов'язань «Орендаря» щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

12.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням умов та обмежень встановлених статтею 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

12.4. Продовження цього Договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна.

«Орендар», який бажає продовжити цей договір на новий строк, має звернутись до «Орендодавця» за 3 місяці до закінчення строку дії договору і подати документи, передбачені частиною 8 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Пропуск цього строку «Орендарем» є підставою для не продовження цього Договору.

«Орендар» має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку передачі в оренду державного та комунального майна спосіб.

12.5. Якщо інше не передбачено цим Договором, 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 правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна «Орендарем».

12.6. Договір припиняється:

12.6.1 закінчення строку, на який його укладено, при цьому:

(а) з дати закінчення строку, на який він був укладений, на підставі (1) рішення уповноваженого органу про відмову у продовженні цього Договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»; або (2) рішення «Орендодавця» про відмову у продовженні цього Договору з підстав пропуску «Орендарем» строку на подачу заяви про продовження цього Договору, передбаченого частиною 3 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

(б) з дати, визначеної у частині 3 п. 151 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, якщо переможцем аукціону на продовження цього Договору стала особа інша ніж «Орендар», — на підставі протоколу аукціону (рішення «Орендодавця» не вимагається)

12.6.2. Укладення з «Орендарем» договору концесії такого майна.

12.6.3. Приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю «орендаря»).

12.6.4. Припинення юридичної особи – «Орендаря» або юридичної особи – «орендодавця» (за відсутності правонаступника).

12.6.5. Смерті фізичної особи – «Орендаря».

12.6.6. Визнання «Орендаря» банкрутом.

12.6.7. Знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.

12.6.8. Договір оренди може бути достроково припинений за згодою сторін на підставі додаткової угоди про розірвання з дати підписання Акту повернення Майна з оренди.

12.6.9. Якщо підставою припинення Договору є обставини, передбачені п.п. 12.6.2., 12.6.3, 12.6.4., 12.6.5., 12.6.6., 12.6.7. Договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення «Орендодавця».

12.6.10. Якщо «Орендар» надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частини третьої і четвертої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а також якщо «Орендар», який отримав Майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність, Договір вважається припиненим з цієї підстави в односторонньому порядку на 30 день після надіслання «Орендодавцем» листа «Орендарю» про дострокове припинення цього Договору, крім випадку коли протягом зазначеного терміну «Орендар» звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця. У такому випадку договір вважається припиненим з дати набуття законної сили рішенням суду про відмову у позові «Орендаря». Лист про дострокове припинення направляється на адресу електронної пошти «Орендаря» і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження «Орендаря», а також за адресою орендованого Майна.

12.6.11. Якщо цей Договір підписаний без одночасного підписання Акта приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на п'ятий робочий день після підписання цього Договору, якщо станом на цей день Акт приймання-передачі не підписаний через відмову «Орендаря», про що «Балансоутримувач» повинен скласти акт та повідомити Орендодавця.
АБО:

Якщо цей Договір підписаний без одночасного підписання Акта приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на 15- й робочий день після припинення Договору з попереднім орендарем, якщо протягом встановленого цим договором строку Акт приймання-передачі не підписаний через відмову «Орендаря», про що «Балансоутримувач» повинен

скласти акт і повідомити «Орендодавця». (застосовується, якщо Договір є договором, який укладається із переможцем аукціону на продовження договору оренди і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна станом на дату оголошення аукціону).

12.6.12. На вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим в дату, визначену відповідно до пункту 12.8 цього Договору.

12.6.13. На вимогу будь-якої із сторін цього Договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

12.7. Договір може бути достроково припинений на вимогу «Орендодавця», якщо «Орендар»:

12.7.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці;

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у п. 2.4.;

12.7.3. без письмового дозволу «Орендодавця» передав Майно, його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли «Орендар» передав Майно в суборенду на підставі пункту 8.1 цього Договору і надав «Орендодавцю» копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

12.7.4. уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

12.7.5. перешкоджає співробітникам «Орендодавця», та/або «Балансоутримувача» здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

12.7.6. порушує додаткові умови оренди, зазначені у розділі 10 цього Договору;

12.7.7. порушує умови цього Договору або охоронного договору, укладеного відносно Майна, і копія якого є Додатком до цього Договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини 8 статті 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

12.7.8. відмовився внести зміни до цього Договору у випадку виникнення підстав, передбачених пунктом 4.6. цього Договору.

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, «Орендодавець» або «Балансоутримувач» повідомляє «Орендаря» та іншу сторону Договору листом. У листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в строк, не менший ніж 15 та не більше ніж 30 робочих днів з дати листа (у строк 5 робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні «Орендодавцем» або «Балансоутримувачем» контролю за використанням Майна). Лист пересилається на адресу електронної пошти «Орендаря» і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження «Орендаря», а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого у приписі часу «Орендар» не усунув порушення, «Орендодавець» надсилає «Орендарю» лист, у якому повідомляє «Орендаря» про дострокове припинення Договору на вимогу «Орендодавця». У листі зазначається підстава припинення Договору, посилання на припис про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

Договір вважається припиненим (розірваним) на п'ятий робочий день після надіслання «Орендодавцем» або «Балансоутримувачем» «Орендарю» листа про дострокове припинення цього Договору. «Орендодавець» надсилає «Орендарю» лист про дострокове припинення цього Договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження «Орендаря», а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього Договору на вимогу «Орендодавця» встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні «Орендодавця».

12.11. У разі припинення або розірвання Договору: поліпшення орендованого Майна, здійснені «Орендарем» за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 6.1. цього Договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю «Орендаря», а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна – власністю держави; поліпшення Майна, зроблені «Орендарем» без згоди осіб, визначених у пункті 6.1. цього Договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є комунальною власністю територіальної громади та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання «Балансоутримувачем» та «Орендарем» Акта повернення з оренди орендованого Майна.

13. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

13.1. У разі припинення або розірвання Договору «Орендар» зобов'язаний:

протягом 3 робочих днів звільнити орендоване Майно від належних «Орендарю» речей і повернути його відповідно до Акта повернення з оренди орендованого Майна, в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або здійснено капітальний ремонт – то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна із оренди, пеню, неустойку, сплатити «Балансоутримувачу» платежі за договором про відшкодування витрат «Балансоутримувача» на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг «Орендарю», нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

відшкодувати «Балансоутримувачу» збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини «Орендаря» (і в

межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на такі випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна) або в разі демонтажу або іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

13.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення або розірвання цього Договору «Балансоутримувач» зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про відшкодування витрат «Балансоутримувача» на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в Акті повернення з оренди орендованого Майна.

«Балансоутримувач» складає Акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і надає підписані «Балансоутримувачем» примірники «Орендарю». «Орендар» зобов'язаний підписати три примірники Акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від «Балансоутримувача» і одночасно повернути «Балансоутримувачу» два примірники підписаних «Орендарем» актів разом із ключами від об'єкту Оренди.

13.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання «Балансоутримувачем/Орендодавцем» та «Орендарем» Акта повернення з оренди орендованого Майна.

13.4. Якщо «Орендар» не повертає Майно після отримання від «Балансоутримувача» примірників Акту повернення з оренди орендованого Майна Орендар сплачує до місцевого бюджету Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

14. ІНШІ УМОВИ.

14.1. «Орендар» письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 5 робочих днів з дати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. «Орендодавець» або «Балансоутримувач» повідомляє «Орендаря» про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

14.2. Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе «Орендар».

14.3. Якщо протягом строку дії Договору відбувається зміна «Орендодавця» або «Балансоутримувача» Майна, новий «Орендодавець» або «Балансоутримувач» стає стороною такого Договору шляхом складання додаткової угоди до цього Договору. Додаткова угода про заміну сторони підписується попереднім і новим «Орендодавцем» або «Балансоутримувачем» та в той же день надсилається іншим сторонам Договору листом (цінним з описом). Додаткова угода складається у трьох оригінальних примірниках. Новий «Орендодавець» або «Балансоутримувач» зобов'язані (протягом п'яти робочих днів від дати його направлення «Орендарю») опублікувати додаткову

угоду у електронній торговій системі (ЕТС). «Орендодавець» або «Балансоутримувач» за цим Договором вважається заміненим з моменту опублікування додаткової угоди в ЕТС. В разі якщо Договір нотаріально посвідчено, то підпис посадових осіб попереднього і нового орендодавців на Акті про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

14.4. У разі реорганізації «Орендаря» (крім виділу з юридичної особи – «Орендаря» іншої юридичної особи, якій передаються права і обов'язки за цим Договором), Договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи «Орендаря». У разі виділу з юридичної особи «Орендаря» окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього Договору, можливий лише за згодою «Орендодавця». Заміна сторони Орендаря набуває чинності з моменту внесення змін до цього Договору. Заміна Орендаря, інша ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

14.5. Цей Договір укладено в трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для «Орендаря», «Орендодавця» і «Балансоутримувача».

ПІДПИСИ СТОРІН:

Від «Орендаря»:

Від «Орендодавця»:

Від «Балансоутримувача»:

АНАЛІЗ

регуляторного впливу проекту рішення Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області»

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160/IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004р. № 308 та визначає правові і організаційні засади реалізації проекту рішення Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області».

Регуляторний орган: Широківська сільська рада Запорізького району Запорізької області.

Розробник документа: відділ житлово-комунального господарства та благоустрою.

Контактний телефон: (0682449700) - начальник відділу житлово-комунального господарства та благоустрою Широківської сільської ради Вакулінський Д.І.

I. Визначення проблеми

Верховною Радою України прийнято Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна України», частиною 1 статті 16 якого, зокрема, визначено, що договір оренди майна комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницьким органом місцевого самоврядування.

Відділом ЖКГ та благоустрою Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області розроблено проект рішення Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області».

Наразі кількість чинних договорів оренди комунального майна територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області становить 21. Як сторона договірних орендних відносин територіальна громада в особі представницького органу місцевого самоврядування Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області має забезпечити ефективне використання належного їй майна, його схоронність та прибутковність. Надходження від плати за оренду комунального майна зараховуються до доходів місцевого бюджету Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області, які є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення, та спрямовуються, в першу чергу, на фінансування захищених статей видатків місцевого бюджету.

Типова форма договору оренди нерухомого майна комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради, яким до цього часу керувались учасники орендних відносин, було затверджено рішенням Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області від 19.10.2017р. № 14 «Про впорядкування відносин оренди комунального майна».

Розроблення нового акта зумовлено не тільки вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна».

Проектом акта передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

- необхідність врахувати нові підходи щодо оренди комунального майна, зокрема, щодо визначення вартості об'єкта оренди; страхування об'єкта оренди; особливостей оренди об'єктів культурної спадщини; механізму компенсації здійснених невід'ємних поліпшень або зарахування їх в рахунок орендної плати;

- необхідність визначення прав та обов'язків сторін орендних відносин за договором;

- забезпечення схоронності комунального майна;

- виконання приписів ч. 1 ст. 16 Закону України «Про оренду державного комунального майна».

Урегулювання зазначених проблемних питань не може бути здійснено за допомогою ринкових механізмів або за допомогою чинних регуляторних актів чи шляхом внесення змін до них. Проблема може бути розв'язана за допомогою прийняття нового регуляторного акта.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

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

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання приписів Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» створення універсального документа, яким керуватимуться сторони договірних орендних відносин, а також визначення єдиного підходу до вирішення проблемних питань, пов'язаних із реалізацією новацій, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна».

Регуляторний акт розроблено з метою забезпечення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1. Залишення діючого акту без змін	Не забезпечує досягнення цілей оскільки протирічить положенням ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»
Альтернатива 2. Прийняття запропонованого проекту	Альтернатива введення в дію запропонованого регуляторного акта є актуальною та дозволить досягти встановлених цілей.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення діючого акту без змін	Відсутні	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети
Прийняття запропонованого проекту	Виконання Закону України «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди затверджуються Кабінетом Міністрів України. Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; схоронності комунального майна; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди до місцевого бюджету.	відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1	1	7	12	21
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,5	0,5	33	66	100

Станом на 01.07.2020 комунальне майно територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області орендує 21 суб'єктів господарювання

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення діючого акту без змін	відсутні	Невідповідність положенням Закону України «Про оренду державного та комунального майна»
Прийняття запропонованого проекту	Виконання Закону України «Про оренду державного і комунального майна». Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; виконання договірних умов; визначення прав та обов'язків сторін	відсутні

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Залишення діючого акту без змін	1	Збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути мети державного регулювання
Прийняття запропонованого проекту	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та встановить єдині вимоги до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Залишення діючого акту без змін	Відсутні	Невідповідність Закону України «Про оренду державного та комунального майна»	Альтернатива є неприйнятною через те, що вона не дає змоги досягнути мети державного регулювання

Прийняття запропонованого проекту	Виконання Закону України «Про оренду державного і комунального майна». Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; виконання договірних умов; визначення прав та обов'язків сторін	Відсутні	Забезпечує досягнення визначених цілей та повністю сприяє вирішенню проблеми.
-----------------------------------	---	----------	---

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Залишення діючого акту без змін	Залишення ситуації, що склалась, без змін, не забезпечить досягнення поставлених цілей. Отже, така альтернатива є неприйнятною.	X
Прийняття запропонованого проекту	Дана альтернатива є прийнятною, оскільки є найбільш раціональним варіантом врахування інтересів всіх основних груп, на яких проблема справляє вплив.	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта. На дію цього регуляторного акта може вплинути зміна чинного законодавства; економічна криза, наслідком якої може стати нестабільне матеріальне становище суб'єктів господарювання та відмова від здійснення господарської діяльності.

Реалізація цього регуляторного акта забезпечить дотримання єдиного прозорого механізму взаємодії органів місцевого самоврядування та суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія регуляторного акта, інформування широких кіл суб'єктів господарювання в доступній формі, єдності вимог до оформлення договірних відносин; виконання договірних умов; визначення прав та обов'язків сторін.

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта.

Здійснення контрольного нагляду за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватись відділом ЖКХ та благоустрою Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області.

На даний час немає об'єктивних обставин, які б перешкождали впровадженню та виконанню вимог цього регуляторного акта органами влади, фізичними та юридичними особами, запровадження регуляторного акта не передбачає заподіяння шкоди внаслідок його дії.

Перевагою впровадження регуляторного акта є врегулювання правовідносин між суб'єктами, на яких розповсюджується дія регуляторного акта, та органом місцевого самоврядування, створення умов для реалізації прав суб'єктами у цій сфері.

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

1. Механізм дії регуляторного акта.

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є прийняття на заміну рішення Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області від 19.10.2017р. № 14 запропонованого проекту рішення, з одночасним приведенням деяких положень у відповідність із вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», та фактична реалізація його положень. Реалізація положень проекту рішення сприятиме забезпеченню єдиного підходу до оформлення договірних орендних відносин, визначеного вимогами закону.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається встановити єдині вимоги до оформлення договірних орендних відносин.

Організаційні заходи для впровадження регулювання.

1. Розробка проекту регуляторного акта рішення Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області» відповідно до цілей державного регулювання.

2. Затвердження проекту регуляторного акта на засіданні Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області.

3. Оприлюднення даного регуляторного акта у засобах масової інформації.

Запропонований вихід із ситуації, що склалася, відповідає принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, збалансованості, передбачуваності, принципу прозорості та врахування громадської думки.

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

Питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, складає 99%. Зважаючи на викладене здійснюємо розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту (Тест малого підприємництва). Таким чином,

розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акту для виконавчої влади та місцевого самоврядування згідно з додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту не здійснюється.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Даний проект регуляторного акта – рішення Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області “Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області” є загальнообов’язковим до застосування та може бути використаним протягом необмеженого строку. Він запроваджується без встановлення обмежень по часу, проте існує ймовірність, що на нього можуть вплинути невизначені зовнішні та внутрішні чинники, передбачити які на сьогодні не є реальним. Тому, дія даного акта є необмежена до моменту настання факторів, які можуть вплинути на суттєвий зміст цього акта або на його цілі. Доповнення та зміни до регуляторного акта будуть вноситись після внесення відповідних змін до чинного законодавства України та у разі потреби за підсумками аналізу відстеження його результативності.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- розмір надходжень до місцевого бюджету, пов’язаних з дією акта;
- кількість суб’єктів господарювання на яких поширюватиметься дія акта;
- час, що витрататиметься суб’єктами господарювання, пов’язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб’єктів господарювання з основних положень акта;
- кількість нових договорів оренди комунального майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди комунального майна;
- кількість припинених договорів оренди комунального майна.

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

При проведенні відстеження результативності даного регуляторного акта будуть використовуватися офіційні статистичні дані.

З огляду на показники результативності, визначені в попередньому розділі аналізу впливу регуляторного акта, відстеження результативності цього регуляторного акта здійснюватиметься статистичним методом. Базове відстеження буде здійснюватися до набрання чинності цього регуляторного акта. Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде проведено через рік з дня набрання чинності регуляторного акта. Періодичне відстеження результативності проводиться кожні три роки після проведення повторного відстеження результативності. Аналіз регуляторного впливу підготовлено житлово-комунального господарства та благоустрою Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області.

Сільський голова



Д.О. Коротенко

Додаток № 1

до Аналізу регуляторного впливу проекту рішення виконавчого комітету Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області "Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна"

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 розробником 31 липня 2020 року.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Робоча нарада та зустріч (опитування)	4	Доведено до відома суб'єктів господарювання основні аспекти проекту регуляторного акта

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва. Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання - 12 одиниці, в т.ч.:

- мікро-підприємництва – 12 одиниця.
- мале підприємництво - 7

Питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив - 99 %.

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

№	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання	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) Формула: кількість необхідних одиниць обладнання * вартість одиниці	X	X	X
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування Формула: (прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) * вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) * оціночна кількість процедур обліку за рік)* кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	X	X	X
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) Формула: оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) * кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	X	X	X
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) Формула: оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) * кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання * кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	X	X	X
5	Інші процедури Підготовка пакету документів	30		150
6	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	19		

7	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" * кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 * рядок 7)	570	X	2 850
<p><u>Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування</u></p> <p>Розрахунок вартості 1 людино-години:</p> <p>Норма робочого часу на 2020 рік становить при 40-годинному робочому тижні 1994 години (за даними сайту https://www.buhoblik.org.ua).</p> <p>Середній розмір заробітної плати по Запорізькій області у січні 2020 року становить 10 729 гривень 00 копійок (за даними сайту https://index.minfin.com.ua).</p> <p>Отже, середня заробітна плата у погодинному розмірі на рік складе: $10\,729 * 12 / 1994 = 64,57$ грн.</p>				
8	Процедури отримання первинної інформації та отримання консультації про вимоги регулювання (0,5 години * 64,57грн.=32,28 грн.) Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання, * вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата)	32,28	X	161,40
9	Процедури організації виконання вимог регулювання: витрати часу на підготовку пакету документів (1 година=64,57 грн.) Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання * вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) * оціночна кількість внутрішніх процедур	64,57	X	322,85
10	Процедури офіційного звітування Надання інформації про завершення будівельних робіт	X	X	X
11	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок (0,5 години * 64,57грн.=32,28 грн.)	32,28	X	161,40

12	Інші процедури	X	X	X
13	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	129,13	X	645,65
14	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	19	X	19
15	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" * кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 * рядок 15)	2 453,47	X	12 267,35

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва
 Розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання здійснюється окремо для кожного відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, що залучений до процесу регулювання.

Орган місцевого самоврядування, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання:

Виконавчий комітет Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області

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
Розрахунок вартості 1 людино-години:					
<p>Норма робочого часу на 2020 рік становить при 40-годинному робочому тижні 1994 години (за даними сайту https://www.buhoblik.org.ua).</p> <p>Середній розмір заробітної плати по Запорізькій області у січні 2020 року становить 10 729 гривень 00 копійок (за даними сайту https://index.minfin.com.ua).</p> <p>Отже, середня заробітна плата у погодинному розмірі на рік складе: $10\,729 * 12 / 1994 = 64,57$ грн.</p>					

Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	X	X	X	X	X
Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі: камеральні, виїзні	X	X	X	X	X
Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	X	X	X	X	X
Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	X	X	X	X	X
Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	X	X	X	X	X
Підготовка звітності за результатами регулювання	X	X	X	X	X
Інші адміністративні процедури					
Прийняття пакету документів та їх перевірка	0,5 год.	32,28	X	X	64,57
Обстеження об'єкта оренди	1 год.	64,57	X	X	129,14
Опрацювання поданих документів	1 год.	64,57	X	X	129,14
Підготовка проекту договору	0,5 год.	32,28	X	X	64,57
Разом за рік	3 год.	193,71	X	X	387,42
Сумарно за п'ять років	15 год.	968,55	X	X	1937,10

Вартість витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, та на кількість процедур за рік.

Прийняття цього регуляторного акта не передбачає утворення нового виконавчого органу або нового структурного підрозділу Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва не передбачаються.

* планується дві процедури регулювання на рік.

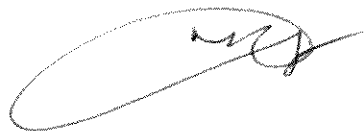
4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

№	Показник	Перший рік регулювання	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	570	2 850
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання	2 453,47	12 267,35
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	3 023,47	15 117,35
4	Бюджетні витрати виконавчого комітету щодо виконання запланованого регулювання	387,42	1 937,10
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	3 410,89	17 054,45

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

Корегуючі (пом'якшувальні) заходи передбачаються для суб'єктів підприємництва завдяки скороченню витрат часу суб'єктів малого підприємництва на отримання первинної інформації про вимоги регулювання.

Сільський голова



Д.О. Коротенко

Вакулінський (0682449700)

Експертний висновок

Постійної комісії з питань фінансів та бюджету, соціально-економічного розвитку, з питань промисловості, підприємництва, транспорту, зв'язку та сфер послуг та регуляторної політики щодо проекту рішення Широківської сільської ради «Про затвердження Примірною договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області»

Постійна комісія з питань фінансів та бюджету, соціально-економічного розвитку, з питань промисловості, підприємництва, транспорту, зв'язку та сфер послуг та регуляторної політики, на виконання вимог статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», розглянула проект рішення сільської ради «Про затвердження Примірною договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області» з аналізом його регуляторного впливу та встановила наступне.

Розробником проекту регуляторного акта є відділ житлово-комунального господарства та благоустрою.

1. Відповідність проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

В цілому при підготовці проекту регуляторного акта витримана послідовність регуляторної діяльності: проект відповідає цілям державної регуляторної політики, а також його включено до плану діяльності з підготовки проектів регуляторних актів на 2020 рік, проведені роботи з регуляторної процедури:

- розміщено повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта та безпосередньо проект з аналізом його регуляторного впливу, про що проінформовано членів територіальної громади на офіційному сайті сільської ради в мережі Інтернет за адресою <http://shyroke.org.ua>.

Таким чином, проект регуляторного акта – «Про затвердження Примірною договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району Запорізької області» з аналізом його регуляторного впливу відповідає усім принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а саме: доцільність, адекватність, ефективність, збалансованість, передбачуваність, прозорість та врахування громадської думки.

2. Відповідність проекту регуляторного акта вимогам статті 8 Закону

України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.

Стосовно вищевказаного проекту рішення розроблено аналіз регуляторного впливу, який був підготовлений до оприлюднення проекту регуляторного акта з метою одержання зауважень та пропозицій.

Даним аналізом регуляторного впливу визначено та проаналізовано проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінено важливість цієї проблеми, обґрунтовано, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання, або визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів, та розглянуто можливість внесення змін до них. Визначено очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта, у тому числі здійснено розрахунок очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, громадян та держави внаслідок дії регуляторного акта.

Визначено цілі державного регулювання, та оцінено усі прийнятні альтернативні способи досягнення встановлених цілей, у тому числі ті з них, які не передбачають безпосереднього державного регулювання господарських відносин, аргументовано переваги обраного способу досягнення встановлених цілей. Описано механізми і заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта та обґрунтовано можливість досягнення встановлених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта, та доведено, що досягнення запропонованим регуляторним актом встановлених цілей є можливим з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, громадян та держави, а вигоди, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акта, виправдовують відповідні витрати у випадку, якщо витрати та/або вигоди не можуть бути кількісно визначені.

Оцінено можливість впровадження та виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги, та ризик впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта.

Обґрунтовано строк чинності регуляторного акта, визначено показники результативності регуляторного акта та заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта в разі його прийняття.

Узагальнений висновок:

Постійна депутатська комісія сільської ради з питань фінансів та бюджету, соціально-економічного розвитку, з питань промисловості, підприємництва, транспорту, зв'язку та сфер послуг та регуляторної політики вважають, що проект регуляторного акта - проект рішення сільської ради «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Широківської сільської ради Запорізького району

Запорізької області» та аналіз його регуляторного впливу відповідають вимогам ст. ст. 4, 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Голова постійної депутатської комісії
з питань фінансів та бюджету,
соціально-економічного розвитку,
з питань промисловості, підприємництва,
транспорту, зв'язку та сфер послуг та
регуляторної політики



О.П. Пічурін