



ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСНА РАДА

пл. Народна, 4, м. Ужгород, 88008, тел.: (0312) 61-431-40, факс: 61-43-64
web: www.zakarpal-rada.gov.ua, e-mail: admin@zak-rada.gov.ua, код ЄДРПОУ 25435963

22.09.2020 № зр.01.1-05/247

На № 5697/0/20-20 від 12.08.2020

Державна регуляторна служба України

вул. Арсенальна, 9/11
м. Київ, 01011

Відповідно до статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі - Закон) кожен проект регуляторного акта, що внесений на розгляд до сільської, селищної, міської, районної у місті, районної, обласної ради, подається до відповідальної постійної комісії для вивчення та надання висновків про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 цього Закону.

Відповідальна постійна комісія забезпечує підготовку експертного висновку щодо регуляторного впливу внесеного проекту регуляторного акта, який разом з цим проектом та підписаним аналізом регуляторного впливу подається до уповноваженого органу для підготовки у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку пропозицій щодо удосконалення проекту відповідно до принципів державної регуляторної політики (далі - пропозиції уповноваженого органу).

Листом №5697/0/20-20 від 12.08.2020 Державною регуляторною службою України було повідомлено Закарпатську обласну раду про відмову в підготовці пропозицій щодо удосконалення проектів рішень у зв'язку з недотриманням розробником вимог статті 34 Закону, а саме – аналізу регуляторного впливу до проектів рішень не підписані ним.

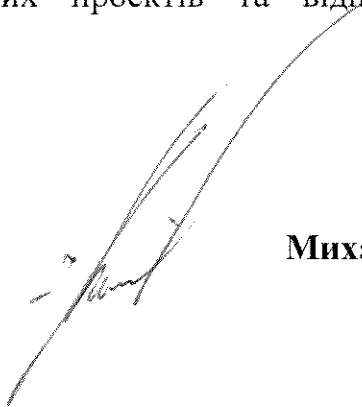
З огляду на вищенаведене, з метою підготовки Державною регуляторною службою України пропозицій щодо удосконалення проекту регуляторних актів відповідно до принципів державної регуляторної політики повторно надсилаємо проекти рішень «Про затвердження Примірною договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» та «Про затвердження Примірною договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної



власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)», експертні висновки щодо регуляторного впливу зазначених проектів та відповідні аналізи регуляторного впливу.

Додатки: на 2 арк.

Голова Закарпатської обласної ради



Михайло РІВІС

Ініціатор: депутати Закарпатської обласної ради – члени Наглядової ради Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради

ПРОЕКТ
№ _____ / _____

Виконавець: Комунальна установа «Управління спільної власності територіальних громад» Закарпатської обласної ради



ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСНА РАДА
Вісімнадцята сесія VII скликання
Р І Ш Е Н Н Я

2020

м. Ужгород

№

Про затвердження Примірного договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)

Відповідно до пункту 20 статті 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету міністрів України від «__» _____ 2020 № _____ «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна», на підставі рішень Закарпатської обласної ради від 04.11.2011 №326 «Про затвердження Положення про основні засади управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області (обласної комунальної власності)», від 30.11.2017 №985 «Про врегулювання окремих питань щодо управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області» (зі змінами та доповненнями) та від 18.03.2020 №1709 «Про затвердження Положення про Комунальну устанovu «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради в новій редакції» обласна рада **в и р і ш и л а:**

1. Затвердити Примірний договір про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) (Додаток 1).

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника голови обласної ради та постійну комісію обласної ради з питань законності, правопорядку, майна та приватизації, регламенту.

Голова ради

М. Рівіс

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР № _____

про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)

м. Ужгород

« ____ » _____ 2020 року

_____ (надалі –
Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач) _____,
що діє на підставі _____,
з однієї сторони, та _____ (надалі – Орендар), що діє на підставі _____,
з другої сторони
(надалі – Сторони), домовились укласти цей Договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач забезпечує утримання нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, а саме: _____, що знаходиться за адресою: _____, площею _____ та прибудинкової території (надалі – Будівля), а також забезпечує можливість користування підприємствами та організаціями, які орендують приміщення в цій Будівлі, комунальними послугами (теплопостачанням/газопостачанням, водопостачанням та водовідведенням, енергопостачанням тощо), а Орендар бере участь у витратах Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача на утримання Будівлі і оплату комунальних послуг, а також витрат пов'язаних зі сплатою земельного податку.

1.1.1. Усі витрати щодо забезпечення зв'язком, в тому числі телефонним, інтернетом, системами кондиціонування, вентиляцією, встановленням та експлуатацією протипожежних та охоронних систем, а також все те, що дозволяє (забезпечує) Орендарю здійснювати свою господарську діяльність, за винятком послуг, що надає Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач, не є предметом цього Договору. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених напряму із постачальниками відповідних послуг.

1.2. Орендар відповідно до Договору оренди приміщень, частини будівель, споруд та іншого окремого індивідуально визначеного майна об'єктів, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області № _____ від « ____ » _____ 2020 року (надалі – Договір оренди) користується окремими нежитловими приміщеннями _____, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області та знаходиться на балансі _____, площею _____ (надалі – Об'єкт оренди), а саме:

1.3. Експертна/балансова вартість Об'єкта оренди станом на _____ складає _____.

1.4. Об'єкт оренди використовується для цілей _____.

2. Ціна Договору та порядок розрахунків за Договором

2.1. Загальна ціна цього Договору визначається як сума вартості всього обсягу фактично спожитих Орендарем послуг, відповідно до виставлених Орендодавцем/Балансоутримувачем/Користувачем рахунків та надісланих Орендодавцем/Балансоутримувачем/Користувачем Актів прийому-передачі наданих послуг за цим Договором протягом строку його дії.

Одночасно Орендар бере участь у витратах Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача на утримання Будівлі та прибудинкової території і оплату комунальних послуг шляхом відшкодування вартості фактично спожитого їх обсягу згідно діючих тарифів на дату розрахунку, а в неподільній частині – пропорційно до займаної ним площі в цій Будівлі, що включає площу орендованих (займаних) приміщень та загальну площу будівлі, яка станом на останній робочий день звітного місяця не передана в оренду та не перебуває у користуванні Закарпатської обласної ради, як власника нерухомого майна, пропорційно до площі приміщень, які перебувають у користуванні Орендаря.

Балансоутримувач _____

Орендар _____

2.1.1. Орендар сплачує вартість комунальних послуг та витрат на утримання Будівлі та прибудинкової території Орендодавцю/Балансоутримувачу/Користувачу незалежно від наслідків своєї господарської діяльності, у тому числі на час ремонту.

2.1.2. Вартість орендної плати не входить до складу вартості комунальних послуг та витрат Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача на утримання нерухомого майна та прибудинкової території сплати податків та зборів, в тому числі земельного податку.

2.2. Орієнтовна ціна цього Договору, визначена відповідно до пункту 2.1. цього Договору виходячи із середньомісячної суми витрат Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача на утримання Будівлі складає _____.

1. КЕКВ 2272 – Відшкодування за водопостачання – (в т.ч. ПДВ).
2. КЕКВ 2273 – Відшкодування за енергопостачання – (в т.ч. ПДВ).
3. КЕКВ 2274 – Відшкодування за газопостачання – (в т.ч. ПДВ).
4. КЕКВ 2240 – Відшкодування утримання адмінбудинків і прилеглої території (без ПДВ).
5. _____.

2.3. Розмір щомісячної плати за відшкодування витрат Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача на утримання орендованого майна визначається на підставі рішення Закарпатської обласної ради та розрахунків на підставі фактичного споживання наданих послуг та спожитих енергоносіїв.

2.4. Відшкодування витрат Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача на утримання Будівлі і прибудинкової території проводяться Орендарем шляхом безготівкового переказу коштів на розрахунковий рахунок Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача, що вказаний в цьому Договорі, протягом 7 (семи) календарних днів з дати надання Орендодавцем/Балансоутримувачем/Користувачем Актів прийому-передачі наданих послуг на підставі рахунків, але в будь-якому випадку не пізніше 15 (п'ятнадцятого) числа місяця, наступного за звітним.

2.5. За згодою Сторін Орендар може здійснити відшкодування (часткову оплату) витрат Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача в поточному місяці виходячи із середньомісячних витрат Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача із подальшим коригуванням сплачених сум відповідно до фактичного спожитого їх обсягу в порядку визначеному пунктом 2.4. цього Договору.

2.6. З метою підтвердження факту надання Орендодавцем/Балансоутримувачем/Користувачем послуг передбачених пунктом 1.1. цього Договору в цілому або виконання частково на певну дату Сторони складають відповідний Акт прийому-передачі наданих послуг, що є достатньою підставою для здійснення розрахунків з Орендодавцем/Балансоутримувачем/Користувачем.

2.7. Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач надає Орендарю два екземпляри підписаного та скріпленого печаткою Акта прийому-передачі наданих послуг не пізніше 15 (п'ятнадцятого) числа місяця, наступного за звітним або станом на конкретну дату у разі здійснення Орендарем відшкодування (часткової оплати) в поточному місяці.

2.8. Орендар зобов'язується підписати, надані Орендодавцем/Балансоутримувачем/Користувачем, два екземпляри Акта прийому-передачі наданих послуг та повернути в обов'язковому порядку один примірник Орендодавцю/Балансоутримувачу/Користувачу не пізніше 7 (сім) робочих днів з моменту надання їх оригіналів Орендарю Орендодавцем/Балансоутримувачем/Користувачем, або надати у вищезазначений строк мотивовану відмову від підписання цього Акта та протокол розбіжностей, який містить перелік необхідних зауважень та доопрацювань.

У випадку ненадання у вищезазначений строк Орендодавцю/Балансоутримувачу/Користувачу підписаного Акта або мотивованої відмови, послуги будуть вважатися прийнятими, наданими належним чином і такими, що підлягають оплаті Орендарем у повному обсязі у порядку встановленому п. 2.4. Договору. У випадку надання мотивованої відмови Орендаря та протоколу розбіжностей, Сторони в строк не пізніше 5 (п'яти) робочих днів з дати одержання Орендодавцем/Балансоутримувачем/Користувачем, підписують протокол, який містить перелік істотних недоліків і строки їх усунення. Прийняття послуг та підписання відповідного Акта прийому-передачі наданих послуг Орендарем здійснюється після усунення всіх недоліків.

Балансоутримувач _____

Орендар _____

Акт прийому-передачі наданих послуг, підписаний Орендодавцем/Балансоутримувачем/Користувачем, та надісланий поштою по вказаних в Договорі реквізитах, є належним доказом надання послуг та вважається отриманим Орендарем.

2.9. У випадку змін в законодавстві України, що регулює відносини у сфері надання комунальних послуг та сплати податків а саме та не виключно: послуг з постачання газу, постачання тепла, водопостачання та водовідведення, постачання електроенергії, а також прийняття уповноваженими державними органами нових нормативних актів, якими регулюються відносини з надання зазначених послуг, зміни порядку розрахунків, зміни розмірів тарифів за комунальні послуги, такі зміни поширюються на умови цього Договору з дати набрання ними чинності без попереднього узгодження їх Сторонами та внесення додаткових змін до цього Договору.

2.10. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплати заборгованості за цим договором у повному обсязі, якщо така виникла, враховуючи санкції.

2.11. У разі неповідомлення Орендарем Орендодавця/Балансоутримувач/Користувач, письмово, про зміни найменування юридичної особи, адреси, рахунку, телефону, протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту настання таких обставин, Акти приймання-передачі наданих послуг, надіслані на зазначені у Договорі реквізити, вважаються такими, що вручені належним чином.

2.12. Відсутність в Орендаря Акта приймання-передачі наданих послуг за будь-який місяць не може вважатися підставою для не сплати відшкодування витрат Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача на утримання орендованого нерухомого майна.

3. Обов'язки Сторін

3.1. Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач Будівлі зобов'язується забезпечити:

3.1.1. Виконання комплексу послуг, пов'язаних з обслуговуванням, утриманням Будівлі та прибудинкової території, створення необхідних умов для здійснення господарської діяльності Орендаря згідно з вимогами чинного законодавства про користування будівлями.

3.1.2. Можливість користування Орендарем комунальними послугами за діючими розцінками і тарифами.

3.1.3. Інформування Орендаря про зміни витрат на утримання Будівлі і прибудинкової території, шляхом надання рахунків та Актів прийому-передачі наданих послуг.

3.1.4. Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач не несе відповідальності за припинення надання комунальних послуг Орендарю, якщо Орендар не сплачує Орендодавцю/Балансоутримувачу/Користувачу вартість витрат, які підлягають відшкодуванню.

3.2. Орендар зобов'язується:

3.2.1. Дотримуватись установлених вимог щодо користування Будівлею та Приміщенням за цим Договором.

Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача 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.

3.2.2. 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.

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

3.2.3. Своєчасно інформувати Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача про виявлені пошкодження, несправності елементів Будівлі чи приміщення, а також не допускати виникнення таких пошкоджень своїми діями чи бездіяльністю.

Балансоутримувач _____

Орендар _____

3.2.4. Не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, в повному обсязі переказувати на рахунок Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача вартість витрат на утримання Будівлі та прибудинкової території відповідно до пункту 2.1. цього Договору.

При несплаті або несвоєчасному переказі коштів, сплачувати пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від несплаченої суми наданих послуг за кожен день прострочки.

Якщо Орендар протягом 15 днів не сплачує Орендодавцю/Балансоутримувачу/Користувачу вартість витрат, які підлягають відшкодуванню згідно рахунків останнього, Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач має право припинити надання відповідних послуг Орендарю.

3.2.5. Не перешкоджати в денний час, а при аваріях і в нічний час, входженню в Приміщення представникам Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача або працівникам організацій, що обслуговують Будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання Приміщення і усунення пошкоджень і несправностей.

3.2.6. У разі ремонту об'єкту оренди, на період його проведення, Орендар не звільняється від сплати вартості комунальних послуг та витрат на утримання Будівлі та прибудинкової території.

3.2.7. Відшкодувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря чи його працівників.

4. Права Сторін

4.1. Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач має право:

4.1.1. Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження чи руйнування елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря чи його працівників.

4.1.2. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах за попередні періоди.

4.1.3. Скоригувати розмір відшкодування витрат на утримання нерухомого майна у разі зміни централізованих (регульованих) цін і тарифів, при зміні тарифів на комунальні послуги органами місцевого самоврядування та в інших випадках, передбачених законодавством України.

4.1.4. Несплата вартості витрат Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача на утримання Будівлі та прибудинкової території та надання комунальних послуг Орендарю за період понад 3 (три) місяці підряд або допущення заборгованості у сумі, що перевищує сумарний розмір таких витрат за останні 3 (три) місяці, є підставою для припинення цього Договору та Договору оренди, у зв'язку з невиконанням умов цього Договору.

4.2. Орендар має право:

4.2.1. У випадку тимчасового припинення надання комунальних послуг понад нормативні строки зменшувати відшкодування за комунальні послуги згідно з порядком, установленим чинним законодавством.

5. Відповідальність сторін та вирішення спорів

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

5.2. Балансоутримувач не несе відповідальності за дії або бездіяльність виконавців комунальних послуг, зокрема, але не виключно: припинення електро-, газо- чи водопостачання, внаслідок яких було неможливим належне виконання обов'язків передбачених пунктом 3.1.1. цього Договору.

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

6. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

6.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами. Керуючись ч.3 ст.631 ЦК України Сторони домовились, що всі умови цього Договору розповсюджують свою дію на відносини між Сторонами, які виникли з _____ і діють по _____ включно.

Балансоутримувач _____

Орендар _____

6.2. Зміни та доповнення до цього Договору допускаються за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються іншою стороною протягом десяти днів з дати їх надання на розгляд.

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

6.4. Всі умови Договору зберігають свою силу протягом всього строку дії Договору оренди, до моменту укладення нового Договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області).

6.5. Умови Договору зберігають свою силу в частині зобов'язань Орендаря щодо відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Будівлі і прибудинкової території – до виконання зобов'язань в повному обсязі.

6.6. Реорганізація Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача чи Орендаря або перехід права власності на Приміщення чи Будівлю до інших осіб, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору. Цей Договір зберігає свою чинність для нового власника Приміщення та Будівлі (їх правонаступників), якщо інше не передбачається цим Договором або чинним законодавством.

6.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- 1) закінчення строку, на який його було укладено;
- 2) знищення майна, що перебуває у користуванні Орендаря;
- 3) достроково за взаємною згодою сторін;
- 4) на підставі рішення суду;
- 5) розірвання Договору оренди на вимогу Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача відповідно до п.6.8. цього Договору;
- 6) в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

6.8. Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач має право достроково розірвати Договір оренди, якщо за цим Договором Орендар:

допустив прострочення сплати за відшкодування витрат Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача на утримання орендованого нерухомого майна на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість відшкодування витрат Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача на утримання орендованого нерухомого майна становить більше, ніж плата за 3 місяці;

перешкоджає співробітникам Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача здійснювати контроль за використанням Об'єкт оренди, виконанням умов цього Договору;

порушує умови цього Договору;

відмовився внести зміни до цього Договору у випадку виникнення підстав, передбачених умовами цього Договору.

Про наявність однієї з підстав для припинення Договору, Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач повідомляє Орендаря листом.

У разі, якщо є підстава для припинення Договору у зв'язку з порушенням Орендарем умов Договору, у листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в певний строк. Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря.

Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендаря про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача. 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/Балансоутримувачем/Користувачем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору. Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач надсилає Орендарю лист про дострокове

Балансоутримувач _____

Орендар _____

припинення цього Договору поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря. Дата дострокового припинення цього Договору на вимогу Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача встановлюється на підставі штампеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

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

6.10. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен й з яких має однакову юридичну силу.

6.11. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

6.12. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

6.13. Поштова кореспонденція направляється Сторонами рекомендованим листом з повідомленням про вручення на адресу, визначену в розділі 8 Договору, або на електронну адресу, визначену в розділі 8 Договору.

Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків. У разі зміни найменування юридичної особи, адреси, рахунку, телефону Орендар зобов'язаний письмово повідомити про це Орендодавця/Балансоутримувача/Користувача протягом 10 (десяти) календарних з моменту настання таких обставин. У разі невиконання цієї умови Договору, всі листи, повідомлення, акти та інші документи, які направлені на вказані в цьому Договорі реквізити, вважаються врученими.

Сторони визнають юридичну силу документів, що надсилаються поштою по вказаних в Договорі реквізитах, якщо можливо достеменно встановити, що документ надісланий Стороною договору.

7. Форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили)

7.1. Сторони за Договором домовились, що у випадку виникнення форс-мажорних обставин (дія непереборної сили, яка не залежить від волі Сторін), а саме: військових дій, блокади, землетрусів, повені та інших природних аномалій та інше, Сторони звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання своїх зобов'язань за цим Договором на час дії вказаних обставин.

7.2. Під обставинами непереборної сили у цьому Договорі розуміються будь-які надзвичайні події зовнішнього щодо Сторін характеру, які виникають без вини Сторін, поза або всупереч їх волі та бажанню, настання та наслідки яких неможливо передбачити за звичайних обставин (лиха біологічного, техногенного, антропогенного походження, вибухів, пожеж, несправності обладнання, масових епідемій, епізоотій, епіфітотій) та які унеможливають виконання Сторонами умов цього Договору або перешкоджають виконанню.

7.3. Сторона, що має намір заявити про неможливість виконання зобов'язання через обставини непереборної сили, зобов'язана протягом 3-х (трьох) днів з моменту виникнення таких обставин письмово повідомити іншу Сторону про їх наявність, та вплив на виконання умов Договору. До такого письмового повідомлення додається документ, що підтверджує факт наявності обставин непереборної сили, виданий Торгово-промисловою палатою України.

7.4. Неповідомлення або повідомлення з порушенням строку, встановленого Договором, іншої Сторони про неможливість виконання зобов'язання через обставини непереборної сили позбавляє Сторону, яка відповідно до умов Договору зобов'язана здійснити таке повідомлення, застосовувати настання обставин непереборної сили як підставу для звільнення від відповідальності за невиконання або несвочасне виконання зобов'язань, встановлених цим Договором.

7.5. Сторони погоджуються, що карантин, встановлений на території України Постановою Кабінету Міністрів України № 211 від 11.03.2020 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» не є обставиною непереборної сили у розумінні п. 7.2. цього Договору та не може використовуватися Сторонами які підстава невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань, у випадку, коли діяльність Орендаря, пов'язана з

Балансоутримувач _____

Орендар _____

використанням Об'єкта оренди, належить до переліку дозволеної (відповідно до рішення Кабінету Міністрів України) під час карантину господарської діяльності.

8. Реквізити та підписи уповноважених представників Сторін

Орендодавець/Балансоутримувач/Користувач	Орендар
--	---------

Балансоутримувач _____

Орендар _____

Експертний висновок постійної комісії з питань законності, правопорядку, майна та приватизації, регламенту Закарпатської обласної ради щодо регуляторного впливу проекту регуляторного акта рішення Закарпатської обласної ради «Про затвердження Примірного договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)»

Розробник проекту регуляторного акта: Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради

Розглянувши проект регуляторного акта рішення «Про затвердження Примірного договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» та аналіз регуляторного впливу до нього, постійна комісія з питань законності, правопорядку, майна та приватизації, регламенту Закарпатської обласної ради зазначає наступне:

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

Зазначений проект рішення «Про затвердження Примірного договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» розроблений з метою:

- виконання вимог Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна»;
- запровадження єдиного механізму компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області);
- здійснення регулювання відносин, які виникають в процесі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності області;
- упорядкування процесу розрахунку плати за утримання будівель та прибудинкових територій і оплату комунальних послуг;
- збереження комунального майна;
- збалансування видатків обласного бюджету на утримання об'єктів нерухомого майна, що належать до комунальної власності.

З прийняттям запропонованого проекту рішення очікується подальше удосконалення організації договірно-майнових відносин щодо використання майна комунальної власності громади.

Крім того, проект передбачає забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів та балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

В цілому при підготовці проекту регуляторного акта витримана послідовність регуляторної діяльності: проект відповідає цілям державної регуляторної політики.

Повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» та безпосередньо проект з аналізом його регуляторного впливу розміщено на офіційному веб-сайті Закарпатської обласної ради в мережі Інтернет.

Таким чином, проект регуляторного акта – проект рішення обласної ради «Про затвердження Примірного договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» 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

Відповідно до статті 60 Закону України “Про місцеве самоврядування” органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичними та фізичними особами, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Таким чином, обласна рада має ухвалити рішення про затвердження Примірного договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання

комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)»

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів – рішення Закарпатської обласної ради від 16 листопада 2006 № 146 «Про затвердження Типової угоди про відшкодування витрат балансоутримувачам на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю», тому що таке не в повному обсязі враховують вимоги чинного законодавства при укладанні договорів що стосуються об'єктів комунальної власності області.

Таким чином, зазначена проблема потребує розв'язання шляхом ухвалення рішення обласної ради ««Про затвердження Примірного договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)»».

Дане рішення дозволить не допустити витрат бюджету та збалансувати інтереси територіальної громади та суб'єктів господарювання, забезпечить єдність вимог до оформлення договірних відносин, схоронність комунального майна, виконання договірних умов, підвищить ефективність використання комунального майна.

На дію цього акта можливий вплив зовнішніх чинників: прийняття змін та доповнень до чинного законодавства України в цій сфері. У подальшому внесення змін до зазначеного рішення можливе в разі змін у чинному законодавстві України або виникнення необхідності в нормативному врегулюванні певних правовідносин.

3. Узагальнений висновок

Враховуючи проведену експертизу, постійна комісія з питань законності, правопорядку, майна та приватизації, регламенту Закарпатської обласної ради дійшла висновку: проект регуляторного акта – рішення Закарпатської обласної ради «Про затвердження Примірного договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» та аналіз його регуляторного впливу відповідають вимогам статей 4 та 8 Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

**Голова постійної комісії з питань
законності, правопорядку, майна та
приватизації, регламенту
Закарпатської обласної ради**

В.Русин

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення Закарпатської обласної ради «Про затвердження Примірного договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)»

Відповідно до статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Назва регуляторного акту: Проект рішення «Про затвердження Примірного договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)».

Регуляторний орган: Закарпатська обласна рада.

Розробник документа: Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

I. Визначення проблеми

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

Особливості визначення умов передачі майна в оренду встановлюються, зокрема, представницькими органами місцевого самоврядування щодо комунального майна.

Примірним договором оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області), поданого на затвердження разом з відповідним проектом рішення Закарпатській обласній раді, до обов'язків Орендаря віднесено, крім іншого, протягом 1 (одного) місяця після укладення договору оренди укласти з Балансоутримувачем Об'єкта оренди договір про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області).

З огляду на зазначене, постала потреба в розробленні відповідного нормативного акта.

Необхідність прийняття нового регуляторного акта пов'язана з тим, щоб врегулювати організаційні відносини, пов'язані з використанням майна, що перебуває в комунальній власності та майнові відносини між

балансоутримувачами та орендарями.

Наразі кількість чинних договорів про відшкодування витрат на утримання нерухомого майна і прибудинкової території, укладених УСВ ЗОР, становить 92 (за даними на початок липня 2020 року). Як сторона договірних орендних відносин, балансоутримувач має забезпечити ефективне використання належного йому майна, його схоронність та прибутковість, виконання комплексу послуг, пов'язаних з обслуговуванням, утриманням відповідної будівлі та прибудинкової території, створення необхідних умов для здійснення господарської діяльності орендаря, забезпечення комунальними послугами.

Надходження від плати за оренду комунального майна зараховуються до доходів обласного бюджету, які є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення.

Потрібно зазначити, що розроблення нового нормативного акта зумовлено не тільки вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

Проектом акта передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

- необхідність врахувати нові підходи щодо використання державного та комунального майна;
- необхідність визначення прав та обов'язків сторін орендних відносин за договором;
- забезпечення схоронності комунального майна;
- створення універсального документа, який би регулював особливості участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області).

II. Цілі державного регулювання

Проект Примірною договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) розроблено з метою приведення зазначеного нормативного акту у відповідність до Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», створення універсального документа, який би регулював особливості участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області), а також визначення єдиного підходу до вирішення проблемних питань, пов'язаних із реалізацією новачій, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про

оренду державного та комунального майна».

Цілями прийняття і запровадження даного регуляторного акта є:

- виконання вимог Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»;
- запровадження єдиного механізму компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області);
- здійснення регулювання відносин, які виникають в процесі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності області;
- упорядкування процесу розрахунку плати за утримання будівель та прибудинкових територій і оплату комунальних послуг;
- збереження комунального майна;
- збалансування видатків обласного бюджету на утримання об'єктів нерухомого майна, що належать до комунальної власності

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Залишити чинний регуляторний акт (рішення Закарпатської обласної ради від 16 листопада 2006 № 146 «Про затвердження Типової угоди про відшкодування витрат балансоутримувачам на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю»).
Альтернатива 2	Прийняття нового регуляторного акта.

	комунального майна».
	Найбільш доцільна альтернатива

Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави (територіальних громад)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	<p>Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна»</p> <p>Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин, схоронності комунального майна, виконання договірних умов, задоволення потреб орендаря у належних умовах здійснення діяльності, збалансування видатків обласного бюджету на утримання об'єктів нерухомого майна, що належать до комунальної власності області; зниження рівня інвестицій; корупційні ризики; втрати обласного бюджету з огляду на низку неврегульованих питань та ситуативних факторів</p>
Альтернатива 2	Виконання Закону	Відсутні

	<p>України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна»</p> <p>Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин, схоронності комунального майна, виконання договірних умов, задоволення потреб орендаря у належних умовах здійснення діяльності, збалансування видатків обласного бюджету на утримання об'єктів нерухомого майна, що належать до комунальної власності області; здійснення місцевого регулювання відносин, які виникають в процесі використання об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності області</p>	
--	---	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутні
Альтернатива 2	Підтримання в належному стані орендованих приміщень, забезпечення збереження майна, задоволення потреб у належних умовах	Відсутні

	здійснення діяльності.	
--	------------------------	--

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 35*

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	35	35
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	100	100

*На прикладі орендних відносин щодо комунального майна за даними стосовно кількості укладених УСВ ЗОР договорів про відшкодування витрат на утримання нерухомого майна і прибудинкової території, укладених УСВ ЗОР за комерційними орендними ставками (35 станом на 01.07.2020)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Вплив на сферу інтересів суб'єктів господарювання залишається без змін	Витрати на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області залишаться незмінні
Альтернатива 2	Підтримання в належному стані орендованих приміщень, забезпечення збереження майна. Задоволення потреб у належних умовах здійснення діяльності	Відсутні

Регуляторний акт захищає інтереси як держави (територіальних громад), так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання комунального майна, прямим результатом чого є поповнення обласного бюджету.

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 балу
Альтернатива 1	1	Збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути мети державного регулювання, визначеної у пункті 2.
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та встановить єдині вимоги до оформлення договірних відносин у сфері використання комунального майна

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 Закарпатської обласної ради від 16 листопада 2006 № 146 «Про затвердження Типової угоди про відшкодування витрат балансоутримувачам на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю») запропонованого рішення, з одночасним приведенням деяких положень у відповідність із вимогами Закону України від

03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», та фактична реалізація його положень.

Реалізація положень проекту рішення сприятиме забезпеченню єдиного підходу до оформлення договірних 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.

Балансоутримувачам комунального майна області для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному веб-сайті;

2) організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1) ознайомитися з вимогами регулювання;

2) організувати виконання вимог регулювання.

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

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом виконавчої влади функцій сторони договору (орендодавця) (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Передбачаються можливі витрати через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання – учасникам договірних відносин.

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проекту рішення не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з обласного бюджету.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований проєкт рішення буде діяти до прийняття змін до акта, до прийняття змін до нормативно-правових актів, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

Проєкт акта набере чинності з дня його офіційного опублікування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- розмір надходжень, пов'язаних з дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- час, що витратиметься суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта;
- кількість договорів про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області);
- кількість припинених договорів про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області).

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

Відстеження результативності регуляторного акта буде відбуватися в порядку, передбаченому ст. 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» шляхом здійснення базового, повторного та періодичного відстеження його результативності.

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше двох років після набрання ним чинності. За результатами даного відстеження відбудеться порівняння показників базового та повторного

відстеження.

Періодичне відстеження результативності цього регуляторного акта здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності.

Відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися за допомогою статистичних даних. У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань шляхом аналізу показників дії цього акта, такі питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін до регуляторного акта.

**Начальник Управління спільною
власністю територіальних громад
Закарпатської обласної ради**



Юлія МАЛИК

ВИТРАТИ

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

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	-	-
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень (зазначена річна сума зменшення земельного податку за рахунок застосування норм проекту регуляторного акта для розрахункової земельної ділянки, описаної в аналізі регуляторного впливу)	-	-
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	-	-
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо), гривень	-	-
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	-	-
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	-	-
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	-	-

8	Інше (Оплата розробки документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки або щодо зміни її цільового призначення), гривень	-	-
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	-	-
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	-	-
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання)	-	-

Розрахунок відповідних витрат на одного суб'єкта господарювання

Вид витрат	У перший рік	Періодичні (за рік)	Витрати за п'ять років
Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо	-	-	-

Вид витрат	Витрати на сплату податків та зборів (змінених/нововведених) (за рік)	Витрати за п'ять років
Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів)	-	-

Вид витрат	Витрати* на ведення обліку, підготовку та подання звітності (за рік)	Витрати на оплату штрафних санкцій за рік	Разом за рік	Витрати за п'ять років

Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам (витрати часу персоналу)	-	-	-	-
---	---	---	---	---

Вид витрат	Витрати* на ведення обліку, підготовку та подання звітності (за рік)	Витрати на оплату штрафних санкцій за рік	Разом за рік	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо)	-	-	-	-

Вид витрат	Витрати на проходження відповідних процедур (витрати часу, витрати на експертизи, тощо)	Витрати безпосередньо на дозволи, ліцензії, сертифікати, страхові поліси (за рік - стартовий)	Разом за рік (стартовий)	Витрати за п'ять років

Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних / обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо)	-	-	-	-
---	---	---	---	---

Вид витрат	За рік (стартовий)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо)	-	-	-

Вид витрат	Витрати на оплату праці додатково найманого персоналу (за рік)	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу	-	-

БЮДЖЕТНІ ВИТРАТИ
на адміністрування регулювання для суб'єктів великого і середнього підприємництва

Розрахунок витрат на адміністрування регулювання здійснюється окремо для кожного відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, що залучений до процесу регулювання.

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок адміністрування регулювання:

Закарпатська обласна рада
(назва державного органу)

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	-	-	-	-	-
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі: камеральні виїзні	-	-	-	-	-

3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	-	-	-	-	-
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	-	-	-	-	-
Разом за рік	-	-	-	-	-
Сумарно за п'ять років	-	-	-	-	-

Порядковий номер	Назва державного органу	Витрати на адміністрування регулювання за рік, гривень	Сумарні витрати на адміністрування регулювання за п'ять років, гривень
1.	Закарпатська обласна рада		
Сумарно бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів великого і середнього підприємства	-	-	-

Витрати на виконання вимог регуляторного акта для органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування згідно з додатком 2 до аналізу впливу регуляторного акта відсутні.

Реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових витрат.

Прийняття та оприлюднення регуляторного акта в установленому порядку забезпечить доведення його вимог до відомих суб'єктів господарювання.

Досягнення цілей не потребує додаткових організаційних заходів.

Прийняття регуляторного акта не призведе до неочікуваних результатів і не потребуватиме додаткових витрат з державного бюджету.

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які
виникають внаслідок дії регуляторного акта

ТЕСТ
малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання. Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва не проводилися, оскільки процедури, пов'язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 35 (одиниць);

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 100 (відсотків)

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

№	Витрати	Проект рішення
1	Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, грн. Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі стаціонарні. Середня вартість 1 хв розмови оператора «Укртелеком» становить 0,2 грн. Час для здійснення інформування становить до 3 хвилин. Середня кількість інформувань від одного	7,2 грн

	суб'єкта господарювання на рік становить 12. $0,2 \times 3 \times 12 = 7,2$ грн	
2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування факсом або електронною поштою, грн Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб. год. (на один лист). Середня кількість інформувальних від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ роб. год.} \times 12 \times 38,02 = 339,72$ грн	456,24 грн
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), грн $7,2 + 456,24 = 463,44$ грн	463,44 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання	35
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	16 220,40 грн
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання за 5 років, грн	81 102,00 грн

Ініціатор: депутати Закарпатської обласної ради – члени Наглядової ради Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради

ПРОЕКТ
№ _____ / _____

Виконавець: Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради



ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСНА РАДА
Вісімнадцята сесія VII скликання
Р І Ш Е Н Н Я

2020

м. Ужгород

№

Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)

Відповідно до пункту 20 статті 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету міністрів України від «___» _____ 2020 № _____ «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна», на підставі рішень Закарпатської обласної ради від 04.11.2011 №326 «Про затвердження Положення про основні засади управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області (обласної комунальної власності)», від 30.11.2017 №985 «Про врегулювання окремих питань щодо управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області» (зі змінами та доповненнями) та від 18.03.2020 №1709 «Про затвердження Положення про Комунальну устанovu «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради в новій редакції», обласна рада **в и р і ш и л а:**

1. Затвердити Примірний договір оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області), (Додаток 1).

2. Визнати таким, що втратило чинність рішення обласної ради від 14.09.2004 №423 «Про затвердження Типового договору оренди».

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника голови обласної ради та постійну комісію обласної ради з питань законності, правопорядку, майна та приватизації, регламенту.

Голова ради

M. Pivic

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР №
оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад
сіл, селищ, міст області)

[місто]

[дата] [місяць] [рік]

[**Повне найменування орендодавця**] (надалі – Орендодавець) в особі [_____],
що діє на підставі [_____], [**Повне найменування балансоутримувача**]
(надалі - Балансоутримувач) в особі [_____], що діє на підставі [_____] та [**Повне найменування орендаря**] (надалі – Орендар), в особі [_____], (надалі при спільному згадуванні – Сторони), керуючись нормами Закону України «Про оренду державного та комунального майна» №157-IX від 03.10.2019, уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування [найменування **об'єкта оренди**], що знаходиться за адресою: [місто, смт, село/ назва вулиці/номер будинку/поверх], площею [вказати площу] кв.м. (надалі – **Об'єкт оренди**), що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області на підставі [_____] та знаходиться на балансі _____.

1.2. [Ринкова/Балансова] вартість **Об'єкта оренди** станом на [дата] складає [сума] гривень.

Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку **Об'єкта оренди**.

Оцінювач:

Дата оцінки: «__» _____ 20__р.

Дата затвердження висновку про вартість **Об'єкта оренди**: «__» _____ 20__р.

Рецензент _____

Дата рецензування _____

Балансова залишкова вартість, визначена на підставі довідки Балансоутримувача від _____ станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення про проведення аукціону або включення **Об'єкта оренди** до Переліку другого типу «__» _____ 20__р.

1.3. **Об'єкт оренди** передається в оренду для використання за будь-яким цільовим призначенням відповідно до результатів електронного аукціону/за визначеним цільовим призначенням а саме [вказати **цільове призначення**]/Для розміщення відповідного закладу або для здійснення діяльності із збереженням відповідного профілю діяльності.

1.4. Стан **Об'єкта оренди**, що передається в оренду, вказується в Акті приймання-передачі.

2. Умови передачі та повернення **Об'єкта оренди**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування **Об'єктом оренди** в термін, вказаний у Договорі, на підставі підписаного Сторонами Акта приймання-передачі.

2.1.1. **Об'єкт оренди** передається за вартістю визначеною в п.1.2. Договору.

2.2. Передача **Об'єкта оренди** в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на цей **Об'єкт оренди**.

Об'єкт оренди залишається спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача **Об'єкта оренди** в оренду здійснюється шляхом підписання Акта приймання-передачі, на умовах встановлених Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України (рішенням Закарпатської обласної ради) від [дата] [місяць] [рік] (надалі – Порядок).

Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження **Об'єкта оренди** покладається на Орендаря з дати, вказаної в Акті приймання-передачі.

2.4. Передача **Об'єкта оренди** здійснюється після сплати Орендарем авансового внеску, який підлягає зарахуванню в рахунок майбутніх орендних платежів у розмірі та порядку визначеному п. 3.4. Договору.

Несплата Орендарем авансового внеску є підставою для відмови Орендодавцем у передачі **Об'єкта оренди**.

2.5. У разі припинення або розірвання Договору Орендар зобов'язаний:

- протягом 3 робочих днів звільнити Об'єкт оренди від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до Акта повернення з оренди Об'єкта оренди, в стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення/поточний ремонт/капітальний ремонт/реконструкція/реставрація – то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом/поточним ремонтом/реконструкцією/реставрацією;

- сплатити орендну плату, включно до дати повернення Об'єкта оренди із оренди, пеню, неустойку, сплатити платежі за договором про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області), нараховану до дати повернення Об'єкта оренди із оренди включно.

- відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Об'єкта оренди з вини Орендаря або в разі демонтажу або іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту/поточного ремонту/реконструкції/реставрації.

2.6. Протягом 5 робочих днів з моменту припинення або розірвання цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Об'єкт оренди і зафіксувати його поточний стан, а Орендодавець фіксує стан розрахунків за цим Договором і за договором про порядок участі орендаря у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) в Акті повернення Об'єкта оренди.

Орендодавець складає Акт повернення Об'єкта оренди у трьох оригінальних примірниках і надає підписані примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

- підписати три примірники Акта повернення з оренди Об'єкта оренди не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю один примірник підписаного Орендарем Акта разом із засобами доступу до Об'єкту оренди (у разі якщо доступ до Об'єкту оренди забезпечується відповідними засобами);

- звільнити Об'єкт оренди одночасно із поверненням підписаного Орендарем Акта повернення з оренди Об'єкта оренди.

2.7. Об'єкт оренди вважається повернутим Орендодавцю з оренди з дати, вказаної в Акті повернення з оренди Об'єкта оренди, підписаного Сторонами.

2.8. Орендодавець має право у 30-денний термін з дня припинення або розірвання цього Договору самостійно вилучити Об'єкт оренди з оренди, якщо:

- Орендар відмовився від підписання Акту повернення з оренди Об'єкта оренди в строк, визначений цим Договором;

- Орендар не повертає Об'єкт оренди після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення з оренди Об'єкта оренди;

- Орендар створює перешкоди у доступі до Об'єкта оренди представників Орендодавця з метою складання Акту повернення з оренди Об'єкта оренди.

2.8.1. Самостійне вилучення Об'єкта оренди з оренди здійснюється шляхом одностороннього підписання Акта огляду та повернення з оренди Об'єкта оренди Орендодавцем, про що Орендодавець повідомляє Орендаря листом з урахуванням умов п.13.16. цього Договору.

Об'єкт оренди вважається повернутим з оренди на 3 (третій) робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про самостійне вилучення Об'єкта оренди з оренди. Орендодавець надсилає Орендарю лист про самостійне вилучення Об'єкта оренди з оренди поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, вказаною у цьому Договорі. Дата припинення цього Договору у разі самостійного вилучення Об'єкта оренди з оренди встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

2.8.2. Орендар сплачує Орендодавцю неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Об'єктом оренди після дати припинення цього Договору.

3. Орендна плата

3.1. Стартова орендна плата за перший місяць оренди, визначена згідно [Аукціону/Методики розрахунку орендної плати] та складає [сума].

Базовий розмір місячної орендної плати визначений згідно розрахунку, що є Додатком до цього Договору, на підставі звіту про оцінку, складеного оцінювачем [Назва оцінювача], станом на __. __. __ та з врахуванням п.5 Додатку до Методики.

Орендодавець _____

Орендар _____

Орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей:

- якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 3.1 Договору) 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 місяці, що минув з дати визначення орендної плати за базовий місяць;

- орендна плата за кожний місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

- у випадку дефляції орендна плата залишається не меншою ніж була визначена за останній розрахунковий місяць.

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

3.1.1. Орендар не позбавлений можливості самостійно здійснювати перерахування розміру орендної плати відповідно до встановленого Державною службою статистики України індексу інфляції за відповідний місяць.

3.1.2. Орендар сплачує орендну плату Орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності.

3.1.3. Орендар не звільняється від сплати орендної плати на період здійснення поточного чи капітального ремонтів.

3.1.4. Вартість комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по ремонту і технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, вивіз сміття тощо, не входить до складу орендної плати.

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.

3.1.5. Несплата орендної плати за період понад 3 (три) місяці підряд або допущення заборгованості з орендної плати у сумі, що перевищує сумарний розмір орендної плати за останні 3 (три) місяці є підставою для розірвання цього Договору відповідно до умов п.13.9. цього Договору.

3.2. Орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції згідно з Методикою розрахунку орендної плати.

3.3. Збільшення розміру орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін, у разі зміни методики її розрахунку, зміни орендної ставки, централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

Зменшення розміру орендної плати допускається виключно у випадках та порядку встановленому Порядком.

3.4. Розмір авансового внеску дорівнює сумі 2 (двох) Місячних орендних плат та складає _____.

Авансовий внесок зараховується у рахунок орендних платежів за перший та останній місяці в межах строку дії цього Договору, враховуючи порядок коригування орендної плати, визначений п. 3.1. і 3.2. цього Договору.

3.5. Цей Договір, підписаний Сторонами, є достатньою підставою для здійснення розрахунків між Сторонами. Орендна плата сплачується, шляхом безготівкового переказу коштів на розрахунковий рахунок Орендодавця, вказаний в цьому Договорі.

3.5.1. Несплачена, несвоєчасно перерахована або в неповному обсязі орендна плата, підлягає індексації і стягується на спецрахунок Орендодавця з нарахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.6. Сторони щомісячно складають відповідний Акт приймання-передачі наданих послуг за відповідний місяць, який є достатньою але не виключною підставою для здійснення розрахунків з Орендодавцем.

Орендодавець _____

Орендар _____

3.6.1. Орендодавець надає Орендарю підписані та скріплені печаткою: рахунок на сплату орендних платежів у одному примірнику за відповідний місяць та Акт приймання-передачі наданих послуг у двох примірниках за відповідний місяць.

3.6.2. У разі неповідомлення Орендарем Орендодавця про зміну реквізитів Орендаря, зазначених у розділі 15 цього Договору, протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту настання таких обставин, рахунки та Акти приймання-передачі наданих послуг вважаються такими, що вручені належним чином, якщо були направлені на адресу, зазначену в розділі 15 Договору.

3.6.3. Відсутність в Орендаря Акта приймання-передачі наданих послуг за будь-який місяць не може вважатися підставою для несплати орендної плати за відповідний місяць.

3.6.4. Орендар зобов'язується підписати, надані Орендодавцем, два примірника Акта прийому-передачі наданих послуг та повернути в обов'язковому порядку один примірник Орендодавцю не пізніше 10 (десяти) календарних днів з моменту надання їх оригіналів Орендарю Орендодавцем або надати у вищезазначений строк мотивовану відмову від підписання цього Акта та протокол розбіжностей, який містить перелік необхідних зауважень та доопрацювань.

3.6.5. У випадку ненадання у вищезазначений строк Орендодавцю підписаного Акта прийому-передачі наданих послуг або мотивованої відмови, послуги будуть вважатися прийнятими, наданими належним чином і такими, що підлягають оплаті Орендарем у повному обсязі у встановленому пунктом 5.2. порядку. У випадку надання мотивованої відмови Орендаря та протоколу розбіжностей, Сторони в строк не пізніше 5 (п'яти) робочих днів з дати їх одержання Орендодавцем підписують протокол, який містить перелік істотних недоліків і строки їх усунення. Прийняття послуг та підписання відповідного Акта прийому-передачі наданих послуг Орендарем здійснюється після усунення всіх недоліків.

3.7. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок наступних орендних платежів.

3.8. Орендна плата сплачується Орендарем до моменту фактичного повернення Об'єкта оренди Орендодавцю, шляхом підписання Акта приймання-передачі.

3.9. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплати заборгованості за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

3.10. У випадку використання орендованого Майна за іншим цільовим призначенням, ніж передбаченим у Договорі та щодо якого здійснено розрахунок орендної плати, а також у випадку використання орендованого Майна за кількома цільовими призначеннями, орендна плата перераховується на всю орендовану площу за найвищою орендною ставкою, яка передбачена у Додатку до Методики.

У випадку непідписання Додаткової угоди щодо внесення змін до орендної плати у 20-денний термін з дати її отримання, вже укладений договір оренди вважається розірваним на 21 день.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на Об'єкт оренди нараховуються Балансоутримувачем та здійснюються протягом строку корисного використання (експлуатації) об'єкта основних засобів при визнанні цього об'єкта активом (при зарахуванні на баланс) і призупиняється на період його реконструкції, модернізації, добудови, дообладнання та консервації.

4.2. Суму нарахованої амортизації Балансоутримувач відображає збільшенням суми зносу основних засобів та витрат.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату. Орендар зобов'язаний щомісяця перераховувати Орендодавцю встановлену Договором орендну плату на вказані в цьому Договорі реквізити, але не пізніше 20 числа місяця, наступного за розрахунковим.

5.3. Забезпечувати збереження Об'єкта оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню, підтримувати Об'єкт оренди в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати Об'єкт оренди та прилеглу територію в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Дотримуватися правил благоустрою території населених пунктів.

5.5. За письмовою згодою Орендодавця, за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт Об'єкта оренди. Для отримання такої згоди, Орендар звертається до Орендодавця із

Орендодавець _____

Орендар _____

письмовим клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту та додає відповідні документи визначені Порядком.

5.6. Орендар зобов'язаний

- відповідно до вимог нормативно-правових актів з протипожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки Об'єкта оренди,
- забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця,
- 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 Орендодавцю відповідні документи розслідування.

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

5.7. Не пізніше одного місяця з моменту підписання цього Договору надати Орендодавцю та Балансоутримувачу завірені належним чином копії документів щодо призначення осіб, відповідальних за протипожежну безпеку.

5.8. У разі виникнення загрози для збереженості Об'єкта оренди невідкладно, але не пізніше наступного дня повідомляти про це Орендодавця/Балансоутримувача шляхом надсилання листа на електронну адресу Орендодавця/Балансоутримувача та засобами телефонного зв'язку, вказаними у розділі 16 Договору.

5.9. Утримувати Об'єкт оренди, який є пам'яткою культурної спадщини в належному стані, своєчасно проводити ремонт, захищати від пошкодження, руйнування або знищення відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» та охоронного договору.*У разі, якщо Майно віднесено до пам'яток культурної спадщини.

5.10. У разі необхідності здійснення поточних чи капітальних ремонтних робіт, поліпшення Об'єкта оренди, звертатись до органів охорони культурної спадщини для отримання відповідного дозволу.*У разі, якщо Майно віднесено до пам'яток культурної спадщини.

5.11. Відсутність дозволу органу охорони культурної спадщини на проведення робіт, визначених підпунктом 5.3.3. цього Договору є підставою для відмови Орендодавця від надання дозволу на проведення таких робіт.*У разі, якщо Майно віднесено до пам'яток культурної спадщини.

5.12. Здійснювати будь-які види ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації Об'єкта оренди в обсязі та протягом строку, якщо така умова передачі Об'єкта оренди в оренду була встановлена при оприлюдненні оголошення про передачу майна в оренду. на умовах встановлених Порядком з врахуванням вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

5.13. Після здійснення невід'ємних поліпшень/поточного ремонту/капітального ремонту/реконструкції/реставрації Об'єкта оренди надати Орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт, [а також надати документи, що підтверджують оплату виконаних робіт* Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв.м.].

5.14. З метою здійснення належного бухгалтерського обліку надавати Балансоутримувачу отримані в результаті проведення ремонтних робіт та непридатні для подальшого використання деталі, вузли, матеріали та агрегати.

5.15. Протягом трьох робочих днів з моменту погодження Орендодавцем договору суборенди надати Орендодавцю один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря в обсязі, визначеному Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

5.16. Протягом 10 календарних днів від дати укладення цього Договору застрахувати Об'єкт оренди на суму, не меншу ніж вказано в пункті 1.2. цього Договору, визначаючи Орендодавця (або Уповноважений орган управління(*У випадку якщо орендодавцем виступає не Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.)) як Вигодонабувача за договором страхування, в порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха.

Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб Об'єкт оренди залишався застрахованим на весь строк дії цього Договору.

Орендодавець _____

Орендар _____

5.17. Протягом 10 календарних днів з дати укладення договору страхування надати Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

5.18. Порушення Орендарем умов визначених пунктом 5.7. та підпунктом 5.7.1. цього Договору є підставою для дострокового розірвання цього Договору відповідно до умов п.13.9. цього Договору.

5.19. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

5.20. У разі припинення або розірвання Договору, Орендар зобов'язаний у 3-денний термін повернути Орендодавцеві або підприємству, вказаному Орендодавцем Об'єкт оренди у порядку та на умовах, визначених у розділі 2 цього Договору.

5.21. Протягом 1 (одного) місяця після укладення цього Договору укласти з Балансоутримувачем Об'єкта оренди договір про порядок участі орендаря у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) у випадку, коли Балансоутримувач несе витрати пов'язані з оплатою комунальних платежів та утриманням та Об'єкта оренди.

5.22. Порушення Орендарем умов визначених пунктом 5.9. цього Договору є підставою для розірвання цього Договору відповідно до умов п.13.9. цього Договору.

5.23. У випадку, якщо Балансоутримувачем орендованого Майна є Орендодавець за цим Договором, несплачена, несвоєчасно перерахована або в неповному обсязі оплата Орендарем вартості за договором про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) понад 15 (п'ятнадцять) календарних днів з моменту отримання Орендарем рахунку згідно такого договору, є підставою припинення цього Договору у зв'язку з невиконанням його умов.

5.24. Порушення Орендарем умов визначених підпунктом 5.12. цього Договору є підставою для розірвання цього Договору відповідно до умов п.13.9. цього Договору.

5.25. Орендодавець не несе відповідальності за припинення надання комунальних послуг Орендарю, якщо Орендар не сплачує Балансоутримувачу вартість витрат, які підлягають відшкодуванню.

5.26. У разі якщо Орендар допустив погіршення стану Об'єкта оренди або його загибель, він повинен відшкодувати Орендодавцеві збитки, розраховані шляхом незалежної оцінки. Проведення незалежної оцінки збитків здійснюється за рахунок Орендаря.

Орендар зобов'язується компенсувати Орендодавцю витрати на ремонт орендованого Майна або зробити ремонт власними силами, якщо погіршення стану орендованого Майна чи його руйнування настало з вини Орендаря. При виникненні вказаної обставини, Орендар не пізніше 10 (десяти) календарних днів після її виникнення повинен письмово повідомити Орендодавця, або вказана обставина може бути виявлена Орендодавцем самостійно, шляхом проведення планового обстеження орендованого Майна. За результатами виявлених погіршень стану Майна Орендодавець складає відповідний Акт обстеження з попереднім повідомленням Орендаря або його уповноваженого представника про проведення такого обстеження.

5.27. Забезпечувати доступ до Об'єкта оренди для працівників [Орендодавця/Балансоутримувача/Уповноваженого органу управління* У випадку якщо орендодавцем виступає не Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради] для необхідного огляду та контролю за його цільовим використанням.

Створення Орендарем перешкод у доступі до Об'єкта оренди представників Орендодавця з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору, є підставою для розірвання цього Договору відповідно до умов п.13.9. цього Договору.

5.28. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця/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.

5.29. Про необхідність отримання доступу до Об'єкту оренди Балансоутримувач/Орендодавець повідомляють Орендаря поштою або 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 скарг на порушення правил тиші або здійснення

Орендодавець _____

Орендар _____

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.

5.30. На письмову вимогу Орендодавця, надіслану в порядку п. 13.16. цього Договору, проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння не пізніше ніж через 3 три дні з дня отримання вимоги.

5.31. У разі зміни найменування юридичної особи, адреси, рахунку, телефону письмово повідомити про це Орендодавця протягом 10 (десяти) календарних з моменту настання таких обставин. У разі невиконання цієї умови Договору, всі повідомлення, які направлені на вказані в цьому Договорі реквізити, вважаються врученими.

5.32. У разі реорганізації чи ліквідації Орендаря або порушення справи про банкрутство Орендаря в господарському суді письмово повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з моменту виникнення перелічених фактів та надати копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

5.33. У випадку несвоєчасного повернення Об'єкта оренди на умовах вказаних у розділі 2 Договору Орендодавцю, відшкодувати Орендодавцю подвійну суму встановленої орендної платі за кожен день прострочення.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. За письмового дозволу Орендодавця виконувати всі роботи по пристосуванню Об'єкта оренди до особливостей діяльності за рахунок власних коштів. Вартість пристосувань Об'єкта оренди, здійснених Орендарем, і які неможливо відокремити без шкоди для Об'єкта оренди, компенсації не підлягає.

6.3. Витрати Орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту Об'єкта оренди, що вже були зараховані орендарю в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно при продовженні договору оренди Об'єкта оренди.

6.4. Звернутися, на умовах встановлених Порядком, до Орендодавця з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень Об'єкта оренди, якщо за розрахунками Орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт Об'єкта оренди, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості Об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди Об'єкта оренди станом на будь-яку дату поточного року.

6.5. Орендар не може вилучати з Об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення, покращення (поліпшення), отримані внаслідок проведення капітального ремонту, у тому числі у разі не продовження з Орендарем Договору.

6.6. Орендар зобов'язаний отримати письмове погодження на проведення робіт, передбачених пунктами 6.3., 6.4., 6.5. від Балансоутримувача, до моменту звернення до Орендодавця.* У разі якщо Об'єкт оренди не знаходиться на балансі Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

6.6.1. Орендар зобов'язаний отримати письмове погодження проведення робіт, передбачених пунктами 6.3., 6.4., 6.5. від Уповноваженого органу управління, до моменту звернення до Орендодавця *У випадку якщо орендодавцем виступає не Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

6.7. Вартість невід'ємних поліпшень Об'єкта оренди, які неможливо відокремити від нього без заподіяння шкоди компенсації з боку Орендодавця не підлягає.

6.8. Орендар має право залишати за собою проведені ним поліпшення Об'єкта оренди, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від Об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, за наявності письмового дозволу Орендодавця на такі поліпшення.

6.9. Орендар має право за письмовою згодою Орендодавця передати Об'єкт оренди в суборенду.*За виключенням майна, отриманого без проведення аукціону (конкурсу) та оренди єдиних майнових комплексів.

6.9.1. Договір суборенди підлягає обов'язковому погодженню Орендодавцем.

6.9.2. Строк надання Об'єкта оренди в суборенду не може перевищувати строку дії цього Договору.

6.9.3. До договору суборенди застосовуються положення цього Договору.

6.9.4. Об'єкт оренди не може бути переданий в суборенду особам, які не відповідають вимогам до орендарів, встановленим Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Орендодавець _____

Орендар _____

6.9.5. Договір суборенди повинен містити положення про набуття ним чинності не раніше дати його оприлюднення в електронній торговій системі.

6.9.6. Надання Орендарем Об'єкта оренди в суборенду не звільняє його від виконання умов цього Договору.

6.9.7. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує Орендар, підлягає перерахунку до бюджету області, про що Орендар зобов'язаний щомісячно повідомляти Орендодавця, шляхом надання підтверджуючих документів (платіжного доручення, квитанції про оплату тощо).

6.9.8. Порушення Орендарем умов визначених пунктом 6.9. цього Договору є підставою для розірвання цього Договору відповідно до умов п.13.9. цього Договору.

6.10. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання Об'єкта оренди, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

6.11. Не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії цього Договору звернутися до Орендодавця із заявою про продовження цього Договору на умовах встановлених Порядком.

6.11.1. Якщо в Орендаря наявна заборгованість за Договором, та/або за договором про порядок участі орендаря у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) він не може звертатись із заявою про продовження цього Договору до моменту погашення ним такої заборгованості.

7. **Обов'язки Орендодавця**

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

7.1.1. Контролювати своєчасність укладення Орендарем договору страхування Об'єкта оренди та у разі порушення Орендарем обов'язку з укладення договору страхування вживати заходи передбачені підпунктом 5.7.2. Договору.

7.1.2. Здійснювати контроль за перерахуванням Орендарем різниці між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує Орендар, до обласного бюджету.

7.1.3. Контролювати здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень/капітального ремонту/поточного ремонту/реконструкції/реставрації Об'єкта оренди на умовах встановлених цим Договором та Порядком.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Об'єктом оренди 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. Протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати підписання цього Договору надати його належним чином звірену копію Уповноваженому органу управління, а також надавати належним чином завірені копії всіх додаткових угод до нього протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати їх підписання.*У випадку якщо орендодавцем виступає не Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

7.5. У разі отримання від Орендаря повідомлення про виникнення загрози для збереженості Об'єкта оренди або у разі виявлення такого факту самостійно, протягом 1 робочого дня письмово повідомити про це Уповноважений орган управління на поштову адресу Уповноваженого органу та на офіційну електронну адресу. *У випадку якщо орендодавцем виступає не Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

7.6. Після здійснення невід'ємних поліпшень Об'єкта оренди надати Уповноваженому органу управління інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт, [а також надати копії документів, що підтверджують оплату виконаних робіт на поштову адресу Уповноваженого органу та на офіційну електронну адресу. * Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв.м.], отримані від Орендаря.*У випадку якщо орендодавцем виступає не Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

7.7. Протягом 10 календарних днів з дати отримання від Орендаря завіреної належним чином копії договору страхування надати його копію Уповноваженому органу управління на поштову адресу Уповноваженого органу та на офіційну електронну адресу..*У випадку якщо орендодавцем виступає не

Орендодавець _____

Орендар _____

Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

7.8. У разі передачі Об'єкта оренди в суборенду протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати підписання договору суборенди надати його копію Уповноваженому органу управління на поштову адресу Уповноваженого органу та на офіційну електронну адресу..*У випадку якщо орендодавцем виступає не Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

7.9. Щоквартально, до 20-го числа місяця наступного за звітним, подавати Уповноваженому органу управління звіт про нарахування орендної плати за кожний місяць та переказ її до обласного бюджету на поштову адресу Уповноваженого органу та на офіційну електронну адресу.*У випадку якщо орендодавцем виступає не Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

7.10. Щоквартально, до 20-го числа місяця наступного за звітним, подавати Уповноваженому органу управління звіт про використання коштів, отриманих від оренди на поштову адресу Уповноваженого органу та на офіційну електронну адресу. *У випадку якщо орендодавцем виступає не Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

7.11. Щомісячно, з врахуванням пропорцій, визначених Методикою, перераховувати не менше ніж відповідну частину орендної плати, встановленої Договором, до бюджету області.*У випадку якщо орендодавцем виступає не Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Вживати своєчасні та ефективні заходи задля належного забезпечення виконання Орендарем своїх фінансових зобов'язань за орендними платежами.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його припинення, анулювання в разі погіршення стану Об'єкта оренди внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Достроково розірвати цей Договір відповідно до умов п.13.9. цього Договору.

8.4. Надати Орендарю згоду на здійснення, за рахунок власних коштів, поточного та/або капітального ремонту/ на здійснення невід'ємних поліпшень Об'єкта оренди на умовах встановлених Порядком.

8.5. Надати Орендарю згоду на зарахування витрат Орендаря на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати на умовах встановлених Порядком.

8.6. Витребувати у Орендаря інформацію про завершення виконання робіт із здійснення невід'ємних поліпшень Об'єкта оренди та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт, [а також надання документів, що підтверджують оплату виконаних робіт*] Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв.м.].

8.7. У разі порушення Орендарем обов'язку щодо сплати орендної плати, з метою захисту своїх прав, вчинити виконавчий напис нотаріуса та стягнути виниклу заборгованість в безспірному порядку.

8.8. Самостійно вилучити Об'єкт оренди з оренди на умовах та у порядку, встановленими п.2.8. цього Договору.

9. Обов'язки Балансоутримувача

Балансоутримувач зобов'язується:

9.1. Здійснювати контроль за виконанням Орендарем своїх зобов'язань, пов'язаних із забезпеченням збереження Об'єкта оренди, запобіганням його пошкодження і псування відповідно до умов цього Договору.

9.2. Здійснювати контроль за дотриманням Орендарем санітарних норм та правил протипожежної безпеки під час використання Об'єкта оренди.

9.3. Здійснювати контроль за відповідністю використання Орендарем Об'єкта оренди цільовому призначенню, визначеному п. 1.3. Договору.

Орендодавець _____

Орендар _____

9.4. Повідомляти Орендодавця про будь-які порушення умов цього Договору, виявлені Балансоутримувачем в процесі виконання своїх обов'язків, визначених п. 9.1., 9.2., 9.3. Договору, протягом 1 (одного) дня з моменту виявлення таких порушень.

9.5. Повідомляти Орендодавця про наявність підстав для дострокового припинення дії цього Договору на вимогу Орендодавця, передбачених ч. 2, 4, 5, 7 п. 13.9. Договору.

9.6. Протягом 5 (п'яти) днів з моменту припинення дії цього Договору здійснити фотофіксацію та письмовий опис поточного стану Об'єкта оренди.

10. Права Балансоутримувача

Балансоутримувач має право:

10.1. У випадку, коли використання Об'єкта оренди Орендарем перешкоджає або ускладнює здійснення Балансоутримувачем своєї статутної діяльності, звертатися до Орендодавця/Орендаря з вимогою про усунення таких перешкод.

10.2. Самостійно вживати заходів щодо збереження Об'єкта оренди у випадку, коли дії Орендаря створює загрозу знищення або пошкодження Об'єкта оренди.

10.3. Звертатися до Орендодавця із заявою про внесення змін та доповнень до цього Договору в порядку, встановленому п. 13.16. Договору.

11. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

11.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря, а 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.

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

11.4. Сторони підписанням цього Договору констатують, що у випадку невиконання умов Договору в частині сплати Орендарем орендних та інших платежів, Орендодавець з метою захисту своїх прав, вправі вчинити виконавчий напис нотаріуса та стягнути виниклу заборгованість.

11.5. За майно, залишене Орендарем у орендованому приміщенні без нагляду та охорони, Орендодавець відповідальності не несе.

11.5.1. Після припинення або розірвання цього Договору ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження майна Орендаря несе Орендар.

Сторони підписанням цього Договору констатують, що якщо Орендар після припинення або розірвання цього Договору не звільняє Об'єкт оренди, Орендодавець має право вивести речі Орендаря за описом на склад задля можливості подальшої передачі Об'єкта оренди в оренду.

Всі витрати, пов'язані з таким перевезенням несе Орендар.

12. Антикорупційне застереження

12.1. Під час виконання своїх обов'язків за цим Договором, Сторони зобов'язуються дотримуватись вимог законодавства з протидії корупції та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, включаючи, крім іншого, будь-які всі наступні закони і постанови, прийняті на виконання таких законів (з урахуванням змін і доповнень).

13. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

13.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та діє з [дата] [місяць] [рік] по [дата] [місяць] [рік] включно.

13.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну дії цього Договору, в 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 повного виконання зобов'язань.

13.3. Зміни і доповнення до цього Договору вносяться на умовах встановлених Порядком, з врахуванням вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

13.4. Внесення змін і доповнень до цього Договору відбувається шляхом звернення Орендаря/Балансоутримувача до Орендодавця із заявою, в якій зазначаються положення цього Договору, зміна яких пропонується, та обґрунтування необхідності внесення таких змін.

Орендодавець _____

Орендар _____

13.5. Сторони усвідомлюють, що Орендодавець відповідно до умов Порядку залишає за собою право в односторонньому порядку прийняти рішення про задоволення або відмову у задоволенні заяви, з якою звертається Орендар відповідно до п. 13.4. Договору.

13.6. Орендодавець приймає одне із зазначених в п. 13.5. Договору рішень протягом 10 робочих днів з моменту отримання заяви, передбаченої п. 13.4 Договору.

13.7. Зміни умов цього Договору, що стосуються продовження строку його дії, можуть бути внесені виключно за сукупністю наступних обставин:

- 1) Загальний строк, визначений п. 13.1. Договору, не перевищує 5 (п'яти) років;
- 2) Продовження строку дії цього Договору відбувається вперше;
- 3) При додаванні строку дії, визначеного п. 13.1. Договору, та строку, зазначеного в заяві про продовження строку дії Договору, сумарний строк його дії не перевищує 5 (п'яти) років.

13.8. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря або перехід права власності на Об'єкт оренди третім особам не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника Об'єкта оренди (його правонаступників), за винятком випадку приватизації Об'єкта оренди Орендарем.

13.9. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- 1) закінчення строку, на який його було укладено;
- 2) достроково за взаємною згодою Сторін;
- 3) укладення з Орендарем договору концесії Об'єкта оренди;
- 4) приватизації Об'єкта оренди (за участю Орендаря);
- 5) припинення юридичної особи - Орендаря або юридичної особи - Орендодавця (за відсутності правонаступника);
- 6) смерті фізичної особи - Орендаря;
- 7) визнання Орендаря банкрутом;
- 8) знищення Об'єкта оренди або значне пошкодження Об'єкта оренди;
- 9) достроково на вимогу Орендодавця відповідно до умов п.13.9. цього Договору;
- 10) за рішенням господарського суду;
- 11) в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

13.10. Цей Договір достроково припиняється на вимогу Орендодавця, у випадках:

1) якщо Орендар допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці;

2) якщо Орендар використовує Об'єкт оренди не за цільовим призначенням, визначеним у цьому Договорі;

3) якщо протягом 10 календарних днів від дати укладення цього Договору Орендар не застрахував Об'єкт оренди на суму, вказану в пункті 1.2. цього Договору, на користь Орендодавця та/або не надав Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів);

4) якщо протягом 1 (одного) місяця після укладення цього Договору Орендар не уклав з Балансоутримувачем Об'єкта оренди договір про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області);

5) якщо Орендар не сплатив, несвоєчасно перерахував, або в неповному обсязі оплатив вартість за договором про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) за 3 (три) місяці поспіль, у випадку коли укладення договору на відшкодування є обов'язковим;

6) якщо Орендар створює перешкоди у доступі до Об'єкта оренди представників Орендодавця з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору;

7) якщо Орендар без письмового дозволу Орендодавця передав Об'єкт оренди, його частину у користування іншій особі;

8) якщо Орендар порушує умови цього Договору або охоронного договору, укладеного відносно Об'єкта оренди;

9) якщо Орендар відмовився внести зміни до цього Договору у випадку виникнення підстав, передбачених умовами цього Договору.

13.10.1. Про наявність однієї з підстав для припинення Договору, Орендодавець повідомляє Орендаря листом у порядку п.13.16. цього Договору.

Орендодавець _____

Орендар _____

У листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в певний строк. Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря.

13.10.2. 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.

13.10.3. Договір вважається припиненим (розірваним) на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем 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. Дата дострокового припинення цього Договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

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

13.12. Цей Договір укладено в двох (трьох) примірниках, по одному для кожної із Сторін, що мають однакову юридичну силу.

13.13. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

13.14. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

13.15. На виконання вимог Закону України «Про захист персональних даних» Сторони надають згоду на обробку їх персональних даних, з метою забезпечення вимог цивільного та господарського права, реалізації господарських. Податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку та аудиту, відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Закону «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», інших законодавчих актів України.

13.16. Поштова кореспонденція направляється Сторонами рекомендованим листом з повідомленням про вручення на адресу, визначену в розділі 13 Договору, або на електронну адресу, визначену в розділі 13 Договору.

Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків. У разі зміни найменування юридичної особи, адреси, рахунку, телефону Орендар зобов'язаний письмово повідомити про це Орендодавця протягом 10 (десяти) календарних з моменту настання таких обставин. У разі невиконання цієї умови Договору, всі повідомлення, які направлені на вказані в цьому Договорі реквізити, вважаються врученими.

Сторони визнають юридичну силу документів, що надсилаються поштою по вказаних в Договорі реквізитах, якщо можливо достеменно встановити, що документ надісланий Стороною договору.

14. Форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили)

14.1. Сторони за Договором домовились, що у випадку виникнення форс-мажорних обставин (дія непереборної сили, яка не залежить від волі Сторін), а саме: військових дій, блокади, землетрусів, повені та інших природних аномалій та інше, Сторони звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання своїх зобов'язань за цим Договором на час дії вказаних обставин.

14.2. Під обставинами непереборної сили у цьому Договорі розуміються будь-які надзвичайні події зовнішнього щодо Сторін характеру, які виникають без вини Сторін, поза або всупереч їх волі та бажанню, настання та наслідки яких неможливо передбачити за звичайних обставин (лиха біологічного, техногенного, антропогенного походження, вибухів, пожеж, несправності обладнання, масових епідемій, епізоотій, епіфітотій) та які унеможливають виконання Сторонами умов цього Договору або перешкоджають виконанню.

Орендодавець _____

Орендар _____

14.3. Сторона, що має намір заявити про неможливість виконання зобов'язання через обставини непереборної сили, зобов'язана протягом 3-х (трьох) днів з моменту виникнення таких обставин письмово повідомити іншу Сторону про їх наявність, та вплив на виконання умов Договору. До такого письмового повідомлення додається документ, що підтверджує факт наявності обставин непереборної сили, виданий Торгово-промисловою палатою України.

14.4. Неповідомлення або повідомлення з порушенням строку, встановленого Договором, іншої Сторони про неможливість виконання зобов'язання через обставини непереборної сили позбавляє Сторону, яка відповідно до умов Договору зобов'язана здійснити таке повідомлення, застосовувати настання обставин непереборної сили як підставу для звільнення від відповідальності за невиконання або несвоєчасне виконання зобов'язань, встановлених цим Договором.

14.5. Сторони погоджуються, що карантин, встановлений на території України Постановою Кабінету Міністрів України № 211 від 11.03.2020 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» не є обставиною непереборної сили у розумінні п. 14.2. цього Договору та не може використовуватися Сторонами як підстава невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань, у випадку, коли діяльність Орендаря, пов'язана з використанням Об'єкта оренди, належить до переліку дозволеної (відповідно до рішення Кабінету Міністрів України) під час карантину господарської діяльності.

15.Додатки

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

- Акт приймання-передачі;
- Фотофіксація **Об'єкта оренди**;
- **Внутрішній план Об'єкта оренди.**

16.Реквізити та підписи Сторін

Орендодавець _____

Орендар _____

Експертний висновок постійної комісії з питань законності, правопорядку, майна та приватизації, регламенту Закарпатської обласної ради щодо регуляторного впливу проекту регуляторного акта рішення Закарпатської обласної ради «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)»

Розробник проекту регуляторного акта: Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради

Розглянувши проект регуляторного акта рішення «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» та аналіз регуляторного впливу до нього, постійна комісія з питань законності, правопорядку, майна та приватизації, регламенту Закарпатської обласної ради зазначає наступне:

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

Зазначений проект рішення «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» розроблений з метою:

- виконання вимог Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»;
- запровадження єдиного механізму справляння плати за оренду комунального майна, підвищення ефективності використання такого майна шляхом передачі в оренду;
- здійснення регулювання відносин, які виникають в процесі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності області;
- підвищення прозорості і відкритості процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду нерухомого майна та розміри орендних ставок за використання комунального майна;
- упорядкування процесу розрахунку плати за оренду комунального майна;
- збереження комунального майна та ефективне використання вільних площ;
- збільшення надходжень до обласного бюджету.

З прийняттям запропонованого проекту рішення очікується подальше удосконалення організації договірно-майнових відносин щодо надання в оренду майна комунальної власності громади та порядку використання орендної плати за користуванням майном територіальної громади.

Так, у відповідності до запропонованого проекту рішення чітко визначається порядок спрямування коштів від орендної плати та застосування ставок орендної плати.

Крім того, проект передбачає забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів та балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

В цілому при підготовці проекту регуляторного акта витримана послідовність регуляторної діяльності: проект відповідає цілям державної регуляторної політики.

Повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» та безпосередньо проект з аналізом його регуляторного впливу розміщено на офіційному веб-сайті Закарпатської обласної ради в мережі Інтернет.

Таким чином, проект регуляторного акта – проект рішення обласної ради «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» 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

Відповідно до статті 60 Закону України “Про місцеве самоврядування” органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичними та фізичними особами, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Таким чином, обласна рада має ухвалити рішення про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області).

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів – рішення Закарпатської обласної ради від 14.09.2004 №423 «Про затвердження Типового договору оренди», тому що таке не в повному обсязі враховують вимоги чинного законодавства при укладанні договорів оренди об'єктів комунальної власності області.

Таким чином, зазначена проблема потребує розв'язання шляхом ухвалення рішення обласної ради «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)».

Дане рішення дозволить не допустити витрат бюджету та збалансувати інтереси територіальної громади та суб'єктів господарювання, забезпечить єдність вимог до оформлення договірних відносин, схоронність комунального майна, виконання договірних умов, надходжень коштів від оренди до обласного бюджету; підвищить ефективність використання комунального майна.

На дію цього акта можливий вплив зовнішніх чинників: прийняття змін та доповнень до чинного законодавства України в цій сфері. У подальшому внесення змін до зазначеного рішення можливе в разі змін у чинному законодавстві України або виникнення необхідності в нормативному врегулюванні певних правовідносин.

3. Узагальнений висновок

Враховуючи проведену експертизу, постійна комісія з питань законності, правопорядку, майна та приватизації, регламенту Закарпатської обласної ради дійшла висновку: проект регуляторного акта – рішення Закарпатської обласної ради «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» та аналіз його регуляторного впливу відповідають вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

**Голова постійної комісії з питань
законності, правопорядку, майна та
приватизації, регламенту
Закарпатської обласної ради**

В.Русин

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту рішення Закарпатської обласної ради «Про затвердження
Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної
власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)»

Відповідно до статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Назва регуляторного акту: Проект рішення «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)».

Регуляторний орган: Закарпатська обласна рада.

Розробник документа: Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

I. Визначення проблеми

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

З огляду на зазначене, постала потреба в розробленні відповідного нормативного акта.

Необхідність прийняття нового регуляторного акта пов'язана з тим, щоб врегулювати організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності та майнові відносини між орендодавцями та орендарями. Деякі положення діючого типового договору на сьогодні не відповідають вимогам чинного законодавства України.

Комунальною установою «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради (далі – УСВ ЗОР) розроблено проект рішення «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)» (далі – проект рішення).

Наразі кількість чинних договорів оренди комунального майна, укладених УСВ ЗОР, становить 169 (за даними на початок липня 2020 року). Як сторона договірних орендних відносин, орендодавець має забезпечити ефективне використання належного їй майна, його схоронність та прибутковість.

Надходження від плати за оренду комунального майна зараховуються до доходів обласного бюджету, які є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення.

Форму Типового договору оренди приміщень, частини будівель, споруд та іншого окремого індивідуально визначеного майна об'єктів, що належать до

спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, яким до цього часу керувалися учасники орендних відносин, було затверджено рішенням Закарпатської обласної ради від 14.09.2004 №423 «Про затвердження Типового договору оренди».

Рішення було розроблене на виконання вимог частини другої статті 10 Закону України від 10 квітня 1992 року № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна», відповідно до якої укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, затверджують відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування.

Потрібно зазначити, що розроблення нового нормативного 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 державного та комунального майна, зокрема, щодо визначення вартості об'єкта оренди та розміру орендної плати; 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;

- створення універсального документа, який би регулював особливості передачі в оренду комунального майна.

II. Цілі державного регулювання

Проект Примірного договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) в новій редакції розроблено з метою приведення зазначеного нормативного акта у відповідність до 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».

Цілями прийняття і запровадження даного регуляторного акта є:

- виконання вимог Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна»;

- запровадження єдиного механізму справляння плати за оренду комунального майна, підвищення ефективності використання такого майна шляхом передачі в оренду;
- здійснення регулювання відносин, які виникають в процесі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності області;
- підвищення прозорості і відкритості процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду нерухомого майна та розміри орендних ставок за використання комунального майна;
- упорядкування процесу розрахунку плати за оренду комунального майна;
- збереження комунального майна та ефективне використання вільних площ;
- збільшення надходжень до обласного бюджету.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	<p>Залишити чинний регуляторний акт (рішення Закарпатської обласної ради від 14.09.2004 №423 «Про затвердження Типового договору оренди»).</p> <p>Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна».</p> <p>Альтернатива є недоцільною.</p>
Альтернатива 2	<p>Прийняття нового регуляторного акта.</p> <p>Відповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна».</p> <p>Найбільш доцільна альтернатива</p>

Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави (територіальних громад)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	<p>Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна»</p> <p>Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин, схоронності комунального майна, виконання договірних умов, надходжень коштів від оренди до обласного бюджету; зниження рівня інвестицій; корупційні ризики; втрати обласного бюджету з огляду на низку неврегульованих питань та ситуативних факторів</p>
Альтернатива 2	<p>Виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна»</p> <p>Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин, схоронності комунального майна, виконання договірних умов, надходжень коштів від оренди до</p>	Відсутні

	обласного бюджету; підвищення ефективності використання комунального майна; здійснення місцевого регулювання відносин, які виникають в процесі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності області	
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Орендні ставки залишаться на тому ж рівні	Відсутні
Альтернатива 2	Громадяни зможуть орендувати комунальне майно за доступними орендними ставками. Збільшення надходжень до бюджету, які будуть спрямовані на розвиток інфраструктури громади, проведення благоустрою. Підтримання в належному стані орендованих приміщень, забезпечення збереження майна.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 93*

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	93	93
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	100	100

*На прикладі орендних відносин щодо комунального майна за даними стосовно кількості укладених УСВ ЗОР договорів оренди комунального майна за комерційними орендними ставками (93 станом на 01.07.2020)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Сплата оренди мана залишиться на попередньому рівні Вплив на сферу інтересів суб'єктів господарювання залишається без змін	Витрати на оренду комунального майна залишиться незмінні
Альтернатива 2	Підвищення прозорості і відкритості процедури передачі комунального майна в оренду. Збільшення надходжень до бюджету, які будуть спрямовані на розвиток інфраструктури громади, проведення благоустрою. Підтримання в належному стані орендованих приміщень, забезпечення збереження майна.	Відсутні

Регуляторний акт захищає інтереси як держави (територіальних громад), так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання комунального майна, прямим результатом чого є поповнення обласного бюджету.

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 балу
Альтернатива 1	1	Збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути мети державного регулювання, визначеної у пункті 2.
Альтернатива 2	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

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 Закарпатської обласної ради від 14.09.2004 №423 «Про затвердження Типового договору оренди» запропонованого рішення з одночасним приведенням деяких положень у відповідність вимогам 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.

Орендодавцям для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному веб-сайті;

2) організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1) ознайомитися з вимогами регулювання;

2) організувати виконання вимог регулювання.

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

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом виконавчої влади функцій сторони договору (орендодавця) (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Передбачаються можливі витрати через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання – учасникам договірних відносин.

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проєкту рішення не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з обласного бюджету.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований проєкт рішення буде діяти до прийняття змін до акта, до прийняття змін до нормативно-правових актів, що мають вищу юридичну силу,

які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

Проект акта набере чинності з дня його офіційного опублікування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- розмір надходжень до обласного бюджету, пов'язаних з дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- час, що витратиметься 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

Відстеження результативності регуляторного акта буде відбуватися в порядку, передбаченому ст. 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» шляхом здійснення базового, повторного та періодичного відстеження його результативності.

Базове відстеження результативності акта буде здійснен після набрання чинності цим актом шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше двох років після набрання ним чинності. За результатами даного відстеження відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження результативності цього регуляторного акта здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності.

Відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися за допомогою статистичних даних. У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань шляхом аналізу показників дії цього акта,

такі питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін до регуляторного акта.

**Начальник Управління спільною
власністю територіальних громад
Закарпатської обласної ради**



Юлія МАЛИК

ВИТРАТИ

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

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	-	-
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень (зазначена річна сума зменшення земельного податку за рахунок застосування норм проекту регуляторного акта для розрахункової земельної ділянки, описаної в аналізі регуляторного впливу)	-	-
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	-	-
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо), гривень	-	-
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	-	-
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	-	-
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	-	-

8	Інше (Оплата розробки документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки або щодо зміни її цільового призначення), гривень	-	-
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	-	-
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	-	-
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання)	-	-

Розрахунок відповідних витрат на одного суб'єкта господарювання

Вид витрат	У перший рік	Періодичні (за рік)	Витрати за п'ять років
Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо	-	-	-

Вид витрат	Витрати на сплату податків та зборів (змінених/нововведених) (за рік)	Витрати за п'ять років
Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів)	-	-

Вид витрат	Витрати* на ведення обліку, підготовку та подання звітності (за рік)	Витрати на оплату штрафних санкцій за рік	Разом за рік	Витрати за п'ять років

Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам (витрати часу персоналу)	-	-	-	-
---	---	---	---	---

Вид витрат	Витрати* на ведення обліку, підготовку та подання звітності (за рік)	Витрати на оплату штрафних санкцій за рік	Разом за рік	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо)	-	-	-	-

Вид витрат	Витрати на проходження відповідних процедур (витрати часу, витрати на експертизи, тощо)	Витрати безпосередньо на дозволи, ліцензії, сертифікати, страхові поліси (за рік - стартовий)	Разом за рік (стартовий)	Витрати за п'ять років

Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних / обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо)	-	-	-	-
---	---	---	---	---

Вид витрат	За рік (стартовий)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо)	-	-	-

Вид витрат	Витрати на оплату праці додатково найманого персоналу (за рік)	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу	-	-

Додаток 2 до Аналізу
впливу
регуляторного акта

БЮДЖЕТНІ ВИТРАТИ
на адміністрування регулювання для суб'єктів великого і середнього підприємництва

Розрахунок витрат на адміністрування регулювання здійснюється окремо для кожного відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, що залучений до процесу регулювання.

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок адміністрування регулювання:

Закарпатська обласна рада
(назва державного органу)

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	-	-	-	-	-
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі: камеральні виїзні	-	-	-	-	-

3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	-	-	-	-	-
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	-	-	-	-	-
Разом за рік	-	-	-	-	-
Сумарно за п'ять років	-	-	-	-	-

Порядковий номер	Назва державного органу	Витрати на адміністрування регулювання за рік, гривень	Сумарні витрати на адміністрування регулювання за п'ять років, гривень
1.	Закарпатська обласна рада		
Сумарно бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва	-	-	-

Витрати на виконання вимог регуляторного акта для органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування згідно з додатком 2 до аналізу впливу регуляторного акта відсутні.

Реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових витрат.

Прийняття та оприлюднення регуляторного акта в установленому порядку забезпечить доведення його вимог до відома суб'єктів господарювання.

Досягнення цілей не потребує додаткових організаційних заходів.

Прийняття регуляторного акта не призведе до неочікуваних результатів і не потребуватиме додаткових витрат з державного бюджету.

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які
виникають внаслідок дії регуляторного акта

ТЕСТ
малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання. Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва не проводилися, оскільки процедури, пов'язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 93 (одиниць);

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 100 (відсотків)

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

№	Витрати	Проект рішення
1	Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, грн. Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі стаціонарні. Середня вартість 1 хв розмови оператора «Укртелеком» становить 0,2 грн. Час для здійснення інформування становить до 3 хвилин.	7,2 грн

	Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $0,2 \times 3 \times 12 = 7,2$ грн	
2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування факсом або електронною поштою, грн Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб. год. (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ роб. год.} \times 12 \times 38,02 = 339,72$ грн	456,24 грн
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), грн $7,2 + 456,24 = 463,44$ грн	463,44 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання	93
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	43 099,92 грн
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання за 5 років, грн	215 499,60 грн