



У К Р А Ї Н А
ЖМЕРИНСЬКА МІСЬКА РАДА ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

23100, м.Жмеринка, вул.Центральна, 4, тел. +380 (4332) 5-01-00, факс +380 (4332) 5-00-99
e-mail: mvk@zhmr.gov.ua

19.02.21 № 02-5/10-1608

Державна регуляторна служба України

Виконавчий комітет міської ради надсилає Вам для проведення експертизи та надання пропозицій проект рішення Жмеринської міської ради «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання комунального майна Жмеринської міської територіальної громади» та аналіз його регуляторного впливу.

Повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта та проект регуляторного акта з аналізом його регуляторного впливу розміщено на офіційному сайті Жмеринської міської ради <http://zhmerinka-adm.gov.ua/pages/reguljatorna-politika>.

Додаток на 60 аркушах.

Міський голова

Вик. О.Янішевська
тел.51666

Анатолій КУШНІР





ПРОЕКТ

УКРАЇНА
ЖМЕРИНСЬКА МІСЬКА РАДА
ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ № _____

від «__» _____ 2021 р.
м. Жмеринка

_____ сесія 8 скликання

Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади

З метою раціонального, економного та ефективного управління ресурсами територіальної громади, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності, ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-ІХ від 03.10.2019 р. (далі – Закон), постановою КМУ «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 р. № 483, Жмеринська міська рада

В І Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Положення про оренду майна Жмеринської міської територіальної громади (додаток 1).
2. Затвердити Переліки майна першого та другого типу (додаток 2).
3. Затвердити Порядок розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади (додаток 3).
4. Визнати таким що втратили чинність рішення міської ради №886 від 19.09.2014р. «Про затвердження у новій редакції Положення про порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Жмеринка» та рішення міської ради №1123 від 25.09.2020 року «Про затвердження Положення про оренду майна Жмеринської міської об'єднаної територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна».
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та партнерства територіальних громад (Резедент В.Д.) та на постійну комісію міської ради з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження та розвитку інфраструктури (Слободянюк В.А.).

Міський голова

Анатолій КУШНІР

Додаток 1

до рішення ___ сесії ___ скликання
від _____ 2021р. № _____

Положення про оренду майна комунальної власності Жмеринської міської територіальної громади

І. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

1. Положення про порядок передачі в оренду комунального майна комунальної власності Жмеринської міської територіальної громади (надалі – «Положення») розроблене на підставі до ст.ст. 24, 75-781, Господарського кодексу України, ст.ст. 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, ст.ст. 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX від 03.10.2019 р. (далі – Закон), постановою КМУ «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 р. № 483 та інших нормативно-правових актів.

2. Це Положення регулює:

- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що перебуває у власності Жмеринської міської територіальної громади (далі - майно);
- майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання комунального майна Жмеринської міської територіальної громади.

3. У цьому Положенні терміни вживаються у значеннях, встановлених Законом.

4. Передача майна комунальної власності Жмеринської міської територіальної громади в оренду здійснюється шляхом проведення електронного аукціону, крім випадків передбачених чинним законодавством, на підставі цього Положення, з дотриманням принципів законності, рівності, відкритості, гласності та справедливості.

ІІ. ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ

5. Об'єктами оренди є:

- єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);
- інше окреме індивідуально визначене майно;
- майно органів місцевого самоврядування, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій (без права викупу та передачі в суборенду орендарем);
- майно, що не підлягає приватизації (без права викупу орендарем та передачі в суборенду).

6. Мінімальна площа об'єкта, який пропонується для надання в оренду, становить 1 (один) кв. м.

7. Не можуть бути передані в оренду об'єкти визначені ч. 2 ст. 3 Закону.

ІІІ. ОРЕНДОДАВЦІ

8. Від імені Жмеринської міської територіальної громади, повноваження орендодавця щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності здійснює виконавчий комітет Жмеринської міської ради (далі – **Орган Управління**).

9. Крім випадків, передбачених пунктом 8 цього Положення, від імені Жмеринської міської територіальної громади, повноваження орендодавця можуть здійснювати – комунальні підприємства, установи та організації Жмеринської міської територіальної громади, на балансі яких знаходиться таке майно (далі – балансоутримувачі):

1) щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 м² на одного балансоутримувача (якщо менший розмір площі не встановлено статутом або рішенням ради щодо балансоутримувача).

2) щодо нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів, термін оренди яких складає не більше п'яти календарних днів протягом шести місяців;

3) щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

4) щодо нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря (якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок);

5) щодо іншого індивідуально визначеного майна.

IV. ОРЕНДАРИ

10. Орендарями можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, крім осіб визначених ч. 4. ст. 4 Закону.

V. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЖМЕРИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ЩОДО ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

11. Рада:

1) приймає рішення про включення комунального майна до Переліків першого або другого типу (далі – Переліки);

2) визначає додаткові критерії для включення об'єктів до Переліку(ів) згідно із ст. 6 Закону;

3) скасовує рішення про включення об'єкта до одного з Переліків;

4) приймає рішення про передачу єдиного майнового комплексу в оренду;

5) затверджує примірний договір оренди;

6) затверджує Методику розрахунку орендної плати;

7) визначає порядок розподілу орендної плати;

8) здійснює контроль у сфері оренди майна Жмеринської міської територіальної громади;

9) приймає в порядку, встановленому законом, рішення про надання згоди на здійснення орендарем поточного або капітального ремонту, інших невід'ємних поліпшень комунального майна, управління яким не віднесено до сфери управління жодного виконавчого органу Ради;

10) здійснює функції, передбачені пунктом 12 цього Положення щодо майна, управління яким не віднесено до сфери управління жодного виконавчого органу Ради.

12. Уповноважений орган управління:

1) надає згоду на розпорядження майном балансоутримувача (у випадках коли такої згоди вимагає статут/положення балансоутримувача)

2) надає балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна в оренду;

3) скасовує або змінює рішення балансоутримувача про відмову про включення майна до Переліку першого чи другого типу;

4) приймає рішення про доцільність або про відмову в передачі єдиного майнового комплексу в оренду;

5) приймає в порядку, встановленому законом, рішення про надання згоди на здійснення орендарем поточного або капітального ремонту, інших невід'ємних поліпшень комунального майна, віднесеного до сфери його управління;

6) організовує контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів та приймає участь у відповідних заходах контролю разом з уповноваженими особами орендодавця.

13. Балансоутримувач:

1) приймає рішення про намір передачі майна в оренду або про відмову у включенні майна до відповідного переліку за заявою орендодавця або за власною ініціативою у випадках передбачених Законом;

2) вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до електронної торговельної системи (далі – ЕТС);

3) виступає орендодавцем майна, визначеного цим Положенням, у випадках, передбачених його статутом (положенням) та/або рішенням Ради;

4) здійснює переоцінку об'єкта оренди майна, яке знаходиться у нього на балансі у випадках, визначених ч. 2 ст. 8 Закону;

5) у встановлених Законом випадках приймає рішення про зарахування або про відмову в зарахуванні невід'ємних поліпшень майна, яке перебуває у нього на балансі;

6) здійснює контроль за використанням переданого ним у оренду майна.

14. Зазначені у пунктах 11-13 цього Положення особи здійснюють також інші функції, передбачені Законом, актами законодавства, їхніми установчими (та/або регламентними) актами та відповідними рішеннями Ради.

VI. ІНІЦІАТИВА ЩОДО ОРЕНДИ МАЙНА ТА ПОРЯДОК ЙОГО ПЕРЕДАЧІ

15. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від:

- потенційного орендаря;
- орендодавця;
- балансоутримувача;
- уповноваженого органу управління.

16. Потенційний орендар, зацікавлений в отриманні майна в оренду, через ЕТС звертається до орендодавця із заявою про включення такого майна до Переліку відповідного типу.

17. У заяві потенційний орендар зазначає такі відомості:

1) відому йому інформацію про потенційний об'єкт оренди, яка дозволяє його ідентифікувати;

2) бажаний розмір площі об'єкта в разі, коли заява подається лише щодо частини об'єкта;

3) цільове призначення, за яким об'єкт оренди планується до використання, згідно з додатком 3 до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМУ від 03.06.2020 р. № 483 (далі – Порядок КМУ);

4) бажаний строк оренди, а в разі коли об'єкт планується до використання погодинно, — бажаний графік використання об'єкта;

5) тип Переліку, до якого пропонується включити об'єкт оренди;

6) обґрунтування доцільності включення майна до Переліку другого типу, якщо заява подається щодо включення майна до такого Переліку;

7) контактні дані заявника (поштова адреса, номер телефону, адреса електронної пошти), а для юридичних осіб — також ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України.

У разі подання заяви щодо включення майна до Переліку другого типу до заяви додаються документи, передбачені додатком 1 до Порядку КМУ.

18. Отримана заява потенційного орендаря і документи, додані до неї відповідно до цього Положення, передаються орендодавцем балансоутримувачу такого майна протягом трьох робочих днів з дати отримання відповідної заяви, крім випадків, коли орендодавець і балансоутримувач майна є однією особою.

19. Якщо ініціатором передачі в оренду об'єкта оренди є орендодавець, він звертається до балансоутримувача із заявою про включення такого майна до Переліку відповідного типу. Така заява може стосуватися включення до Переліку відповідного типу одного або кількох об'єктів оренди.

Заява орендодавця про включення майна до Переліку відповідного типу подається в порядку, передбаченому пунктом 17 цього Положення.

20. За результатами розгляду заяви потенційного орендаря або орендодавця балансоутримувач протягом десяти робочих днів з дати отримання такої заяви приймає одне з таких рішень:

1) про намір передачі майна в оренду;

2) про відмову у включенні об'єкта до відповідного Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених ст. 7 Закону.

Приписи абзацу першого цього пункту Положення у частині строків не застосовуються до випадків, коли відповідно до статуту або положення балансоутримувача уповноважений орган

управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, повинен надавати згоду на передачу в оренду майна. У такому випадку балансоутримувач повинен прийняти рішення за результатами розгляду відповідної заяви не пізніше ніж через 40 робочих днів після отримання ним заяви потенційного орендаря або орендодавця. Відсутність погодження або відмови у погодженні уповноваженого органу управління протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря вважається погодженням уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду.

21. Якщо ініціатором оренди майна є уповноважений орган управління, то такий орган надає балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна в оренду, яке є погодженням уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду. Таке рішення може стосуватися включення до Переліку відповідного типу одного або кількох об'єктів оренди.

Балансоутримувач протягом десяти робочих днів з дати отримання рішення про доцільність передачі майна в оренду приймає рішення про намір передачі майна в оренду.

22. Про прийняте рішення про намір передачі майна в оренду або про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу, балансоутримувач повідомляє ініціатора оренди та надсилає орендодавцю копію рішення протягом трьох робочих днів з дати його прийняття, а орендодавець оприлюднює через особистий кабінет таке рішення в електронній торговій системі протягом трьох робочих днів з дати його отримання.

У разі включення об'єкта до Переліку відповідного типу за заявою іншої особи, яка подана раніше, балансоутримувач інформує потенційного орендаря (іншого ініціатора оренди) та орендодавця протягом трьох робочих днів з дати отримання заяви такого потенційного орендаря (іншого ініціатора оренди).

23. Протягом десяти робочих днів з дати прийняття балансоутримувачем рішення про намір передачі майна в оренду або отримання від уповноваженого органу управління рішення про доцільність передачі майна в оренду балансоутримувач:

1) вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до ЕТС в порядку, обсязі та строки, передбачені цим Положенням передачі майна в оренду, та включає об'єкт до одного з Переліків, якщо відповідно до Закону балансоутримувач може виступати орендодавцем відповідного майна і якщо включення об'єкта до Переліку відповідного типу не потребує прийняття рішення іншим органом;

2) надсилає інформацію про потенційний об'єкт оренди орендодавцю для її внесення до ЕТС в порядку, обсязі та строки, передбачені цим Положенням, та звертається до орендодавця із клопотанням про включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків згідно з Положенням.

24. Рішення про включення об'єктів комунальної власності до Переліку другого типу (крім випадків надання в оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад, комунальних закладів і установ, що фінансуються за рахунок місцевого бюджету, приміщень для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо приміщень, які надаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії) приймається Радою.

25. Балансоутримувач надсилає інформацію (в обсязі визначеному додатком 1) про потенційний об'єкт оренди шляхом її внесення до ЕТС через свій особистий кабінет протягом десяти робочих днів з дати прийняття балансоутримувачем рішення про намір передачі майна в оренду або отримання від уповноваженого органу управління рішення про доцільність передачі майна в оренду. Орендодавець має право внести зміни або запропонувати балансоутримувачу внести зміни до інформації про об'єкт оренди, якщо інформацію про об'єкт оренди розкрито у неповному обсязі або суперечливо.

26. Якщо рішення балансоутримувача про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу було скасовано або змінено Радою або в разі, коли уповноважений орган управління надав балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна в оренду,

інформація про потенційний об'єкт оренди може бути внесена орендодавцем до електронної торгової системи.

27. Не можуть бути використані за будь-яким іншим, аніж визначено у договорі оренди, цільовим призначенням такі об'єкти оренди:

- 1) майно закладів охорони здоров'я;
- 2) майно закладів освіти;
- 3) об'єкти соціально-культурного призначення (майно закладів культури, фізичної культури і спорту);
- 4) нерухоме майно, в якому розміщені органи місцевого самоврядування;
- 5) майно, що було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане комунальну власність або закріплене на праві господарського відання за Національним банком з цільовим функціональним призначенням для зберігання запасів готівки Національного банку та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового грошового обігу;
- 6) майно, щодо якого Радою прийняте рішення про його використання за конкретним цільовим призначенням.

Такі об'єкти оренди можуть використовуватися лише для розміщення відповідних закладів або лише із збереженням профілю діяльності за конкретним цільовим призначенням, встановленим рішенням Ради, крім випадків, що передбачають використання частини такого майна з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо такими закладами, пов'язаних із забезпеченням чи обслуговуванням діяльності таких закладів, їх працівників та відвідувачів. Зазначені об'єкти можуть також використовуватися для проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів.

Обмеження щодо використання майна закладів охорони здоров'я, освіти, соціально-культурного призначення (майна закладів культури, об'єктів спортивної інфраструктури) не поширюються на оренду будівель, споруд, окремих приміщень та їх частин, іншого нерухомого майна, що перебуває в аварійному стані або не використовується у діяльності таких закладів та об'єктів протягом трьох років (для об'єктів площею менш як 500 кв. метрів) або п'яти років (для об'єктів площею, що становить 500 і більше кв. метрів), за умови, що це не погіршує соціально-побутових умов осіб, які навчаються або працюють у такому закладі або об'єкті, крім закладів фізичної культури і спорту, баз олімпійської та паралімпійської підготовки, фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд, лікувальних (лікувально-фізкультурних) і лікувально-профілактичних закладів.

Не можуть також використовуватися за будь-яким цільовим призначенням об'єкти оренди, щодо яких укладено договір оренди до набрання чинності Законом та відповідно до якого встановлено обов'язок орендаря використовувати майно за визначеним цільовим призначенням.

28. Орендодавець може прийняти рішення про недоцільність включення об'єкта оренди до Переліку другого типу в разі наявності поданої заяви про включення об'єкта оренди до Переліку першого типу або подання такої заяви орендодавцем, балансоутримувачем, уповноваженим органом управління протягом п'яти робочих днів з дня отримання орендодавцем заяви про включення об'єкта оренди до Переліку другого типу, якщо такий об'єкт оренди є комерційно привабливим та є недоцільним для включення до Переліку другого типу. У такому випадку орендодавець пропонує заявнику подати заяву щодо включення іншого об'єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду щодо майна вже включеного до Переліку другого типу.

29. У разі відмови у включенні майна до Переліку відповідного типу з підстав, передбачених п. 3 і п. 8 ч. 1 ст. 7 Закону, балансоутримувач протягом трьох робочих днів з дати прийняття такого рішення надсилає ініціатору оренди копію рішення, що повинна містити підстави та причини такої відмови. У такому рішенні надаються рекомендації ініціатору оренди щодо усунення недоліків, зокрема, щодо зміни зазначеного в заяві цільового призначення, якщо конкретний об'єкт оренди може бути використаний лише за визначеним цільовим призначенням, або щодо зміни площі (частини) об'єкта оренди. У разі коли ініціатором був потенційний орендар, подається також інформація щодо інших об'єктів, які можуть бути або вже включені до Переліку відповідного типу.

Ініціатор оренди усуває недоліки протягом 15 робочих днів з дати отримання рішення про відмову у включенні майна до Переліку відповідного типу та подає уточнену заяву. Якщо ініціатором оренди був потенційний орендар, він подає уточнену заяву орендодавцю, який протягом десяти робочих днів з дати отримання такої заяви приймає рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу (якщо орендодавцем приймалося рішення про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу) або одразу передає її балансоутримувачу (якщо балансоутримувачем приймалося рішення про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу), який протягом десяти робочих днів з дати отримання такої заяви приймає рішення про намір передачі майна в оренду.

Рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу та (або) рішення про намір передачі майна в оренду приймається за умови відсутності інших підстав для відмови у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу.

30. Якщо станом на дату прийняття рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу право власності територіальної громади на об'єкт оренди, що є нерухомим майном і має балансову вартість, не зареєстровано:

- балансоутримувач вживає заходів для здійснення реєстрації майна якщо відповідно до статуту або положення такий балансоутримувач наділений правом вчиняти такі дії.
- уповноважений орган управління вживає заходів для здійснення реєстрації майна у випадках якщо повноважень щодо управління таким майном належить до його повноважень .

31. У разі прийняття рішення про зміну або скасування рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу або про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу орган, який прийняв таке рішення, надсилає його копію орендодавцю майна, який оприлюднює його в електронній торговій системі протягом трьох робочих днів з дати отримання відповідного рішення.

32. Орендодавець оприлюднює в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні в таких випадках та у такі строки:

1) протягом 20 робочих днів з дати включення об'єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за заявою потенційного орендаря згідно з ч. 2 ст. 6 Закону;

2) протягом 20 робочих днів з дати подання потенційним орендарем заяви на оренду майна, включеного до Переліку першого типу;

3) у будь-який час після включення об'єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за власною ініціативою (ініціативою балансоутримувача, уповноваженого органу управління або орендодавця) і щодо якого відсутня заява на оренду майна, передбачена ч. 1 ст. 11 Закону.

VII. ВИЗНАЧЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, ІНШИХ ПЛАТЕЖІВ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ СТРОКУ ОРЕНДИ

33. Вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати.

Балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта у разі, якщо:

- 1) у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;
- 2) залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;
- 3) залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

34. Переоцінка здійснюється після внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЕТС в порядку, і до розміщення оголошення про передачу майна в оренду. Після переоцінки потенційного об'єкта оренди балансоутримувачі зобов'язані збільшити балансову вартість відповідного майна згідно з результатами оцінки відповідно до правил бухгалтерського обліку.

35. Вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови наявності однієї з таких підстав:

1) об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства;

2) об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;

3) об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

36. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадку, передбаченого п. 37 цього Положення. Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди

37. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта, який перебуває в оренді на підставі договору, який орендар бажає продовжити на новий строк без проведення аукціону у випадках, передбачених Законом, визначається на замовлення орендаря (згідно з Порядком КМУ) як особи, у якій орендоване майно перебуває на законних підставах, без доручення балансоутримувача.

38. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

39. Порядок проведення оцінки майна регулюється Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна.

40. Результати незалежної оцінки є чинними протягом шести місяців від дати оцінки.

41. Звіт з незалежної оцінки зберігається у орендодавця протягом трьох років після закінчення дії договору оренди.

42. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Строки внесення орендної плати та її розмір, визначені згідно з цим Порядком та визначаються у договорі оренди.

43. Початок нарахування орендної плати та інших платежів, пов'язаних з орендою майна, починається з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, який підписується орендодавцем та орендарем, протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення про укладення договору з потенційним орендарем (у випадку передачі майна в оренду без проведення аукціону) або протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону (у випадку передачі майна в оренду через електронний аукціон)

44. Нарахування орендної плати припиняється у разі припинення договору оренди з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди орендарем та орендодавцем.

45. Розмір орендної плати визначається:

1) у разі передачі майна в оренду шляхом проведення електронного аукціону – відповідно до цінових пропозицій учасників аукціону;

2) у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону – згідно з Методикою розрахунку орендної плати.

46. 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).

47. Строк оренди становить п'ять років.

Менш тривалий строк може бути встановлений у таких випадках:

1) об'єкт оренди пропонується для використання, що має сезонний характер;

2) об'єкт оренди пропонується для добового або погодинного використання;

3) потенційним орендарем заявлено менш тривалий строк.

Більш тривалий строк оренди може бути встановлений у разі визначення такої додаткової умови оренди майна.

Строк оренди визначається під час затвердження умов оренди майна.

З моменту включення об'єкта оренди до Переліку першого типу та до моменту оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду потенційні орендарі можуть подати орендодавцю заяву на оренду відповідного об'єкта у порядку, передбаченому п. 50 Порядку КМУ, із зазначенням бажаного строку оренди такого об'єкта.

VIII. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ МАЙНА В ОРЕНДУ ШЛЯХОМ ПРОВЕДЕННЯ ЕЛЕКТРОННОГО АУКЦІОНУ

48. Передача майна в оренду здійснюється шляхом проведення електронного аукціону, крім випадків, коли таке майно передається в оренду без проведення аукціону

49. Порядок організації, проведення та визначення переможців електронних аукціонів здійснюється відповідно до Порядку КМУ з урахуванням приписів цього Положення.

IX. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ МАЙНА БЕЗ ПРОВЕДЕННЯ ЕЛЕКТРОННОГО АУКЦІОНУ

50. Право на отримання в оренду комунального майна, що не міститься в Переліку першого типу, без проведення аукціону мають особи, визначені ст. 15 Закону.

51. Протягом 20 робочих днів з дати включення об'єкта оренди до Переліку другого типу або визначення статусу об'єкта оренди як "вільний" у Переліку другого типу (в разі коли щодо об'єкта не було прийнято рішення про виключення такого майна з Переліку другого типу або у разі відмови в продовженні договору оренди відповідно до абзацу третього ч. 1 ст. 19 Закону) орендодавець повинен розробити, затвердити та опублікувати в ЕТС умови та додаткові умови (у разі наявності) оренди майна.

52. Умови передачі майна в оренду обов'язково включають розмір орендної плати, визначений відповідно до Методики розрахунку орендної плати, та строк оренди.

Строк оренди визначається орендодавцем. Орендодавцем може бути врахований бажаний строк оренди, зазначений потенційним орендарем у поданій ним заяві.

53. Додаткові умови оренди майна, включеного до Переліку другого типу, затверджуються Радою.

Додаткові умови оренди майна розробляються орендодавцем з власної ініціативи або на підставі пропозицій:

- балансоутримувача якщо відповідно до статуту або положення про балансоутримувача він наділений правом приймати рішення про намір передачі майна
- уповноваженого органу управління, якщо уповноважений орган повинен надати згоду на передачу в оренду майна..

Орендодавець проводить аналіз пропозицій у частині обмеження конкуренції та дискримінації учасників. Забороняється встановлювати додаткові умови оренди майна, що містять такі положення.

Радою у межах встановленої законодавством компетенції може бути прийняте рішення про затвердження критеріїв для визначення об'єктів, щодо яких рішення про затвердження додаткових умов оренди приймається Радою.

Можуть бути визначені такі додаткові умови оренди майна:

- 1) обмеження щодо використання майна для розміщення об'єктів, перелік яких визначений в додатку 3 Порядку КМУ у кількості не більш як п'ять груп з відповідного переліку;
- 2) більш тривалий строк оренди, ніж передбачено п. 47 цього Положення;
- 3) виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку чи виконання інших інвестиційних зобов'язань у межах, передбачених законодавством;
- 4) вимоги щодо наявності досвіду роботи особи у відповідній сфері, якщо об'єктом оренди є майно закладів освіти, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту) та додаткові документи, які повинен подати потенційний орендар на підтвердження наявності такого досвіду, передбачені цим пунктом Положення;
- 5) вимоги щодо особливостей використання об'єкта оренди, що є майном закладів освіти, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту);
- 6) інші умови, передбачені законодавством або рішенням представницького органу місцевого самоврядування (у такому разі в оголошенні зазначається посилання на відповідні нормативно-правові акти або рішення, згідно з якими визначені такі додаткові умови).

54. Якщо потенційний орендар має право на отримання майна без проведення аукціону, відповідно до ч. 1, абзаців 11-12 ч. 2 ст. 15 Закону, а об'єкт було включено до Переліку другого типу за його заявою, протягом трьох робочих днів з дати розроблення та затвердження орендодавцем умов та додаткових умов (у разі наявності) оренди такого майна укладається договір оренди майна з таким потенційним орендарем або приймається рішення про відмову в разі наявності підстав, передбачених п. 56 цього Положення.

55. У заяві на оренду об'єкта оренди потенційний орендар зазначає бажаний строк оренди та надає згоду сплачувати орендну плату, розмір якої визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати.

До заяви додаються: документи, передбачені абз 6 п. 113 Порядку КМУ.

Народний депутат України або депутат місцевої ради може подати заяву на оренду для розміщення громадської приймальні лише щодо одного об'єкта оренди в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці (району, міста, району в місті, селища, села) за умови, що такий депутат не орендує інше державне або комунальне майно для розміщення громадської приймальні в цій адміністративно-територіальній одиниці (районі, місті, районі в місті, селищі, селі). Для розміщення громадської приймальні народного депутата України об'єкт оренди надається згідно з вимогами Закону України "Про статус народного депутата України".

56. Орендодавець протягом п'яти робочих днів з дати отримання заяви на оренду об'єкта, включеного до Переліку другого типу, приймає рішення про укладення договору оренди або про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди, якщо заяву подано потенційним орендарем, передбаченим:

- 1) частиною 1 ст. 15 Закону;
- 2) частиною 2 ст. 15 Закону, який є комунальним підприємством, установою, організацією;

- 3) абзацом 11-12 ч. 2 ст. 15 Закону, незалежно від форми власності.

Рішення про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди може бути прийняте орендодавцем в таких випадках:

- 1) встановлення рішенням орендодавця невідповідності заявника вимогам, передбаченим статтями 4, 15 Закону;

- 2) подання недостовірної чи неповної інформації щодо особи або діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об'єкта без проведення аукціону, неподання документів, передбачених додатком 1 Порядку КМУ;

- 3) наявності обґрунтованих власних потреб уповноваженого органу управління та/або балансоутримувача, або потреб іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремі частині;

- 4) неможливості використання майна відповідно до графіка запланованих науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок;

- 5) наявності рекомендації про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди заявнику, наданої експертною (художньою) радою державного підприємства, організації, установи, закладу, яким указом Президента України надано статус національний;

- 6) скасування рішення про включення відповідного об'єкта оренди до Переліку другого типу або виключення об'єкта оренди з Переліку другого типу в разі наявності інших підстав, передбачених ст. 7 Закону.

57. Орендодавець протягом 15 робочих днів з дати отримання заяви на оренду об'єкта, включеного до Переліку другого типу, оприлюднює через електронну торгову систему інформаційне повідомлення про передачу об'єкта оренди без проведення аукціону, якщо заяву подано особами, передбаченими ч. 2 ст. 15 Закону, крім визначених п. 56 цього Положення.

Інформаційне повідомлення повинне містити такі відомості:

- 1) повне найменування і адресу орендодавця та/або балансоутримувача;
- 2) інформацію про об'єкт оренди, наведену в Переліку другого типу;
- 3) проект договору оренди;
- 4) інформацію про цільове призначення об'єкта оренди;

5) умови оренди майна (розмір орендної плати, визначений відповідно до Методики розрахунку орендної плати, строк оренди, а у разі коли об'єкт оренди пропонується для погодинного використання — також інформацію про графік використання об'єкта оренди) та додаткові умови (у разі наявності);

6) контактні дані (номер телефону і адреса електронної пошти) працівника балансоутримувача, відповідального за ознайомлення заінтересованих осіб з об'єктом оренди, із зазначенням адреси, на яку протягом робочого часу заінтересовані особи можуть звертатися із заявами про ознайомлення з об'єктом, час і місце проведення огляду об'єкта;

7) найменування установи (банку, казначейства), її місцезнаходження та номери рахунків у національній та іноземній валюті, відкритих для проведення орендарем розрахунків за орендовані об'єкти;

8) інша додаткова інформація, визначена орендодавцем.

58. Протягом 20 робочих днів з дати оприлюднення інформаційного повідомлення про передачу об'єкта оренди без проведення аукціону, суб'єкти, які згідно із статтею 15 Закону мають право на оренду майна без проведення аукціону за зазначеним в інформаційному повідомленні цільовим призначенням, мають право подати заяву на оренду відповідного об'єкта оренди та додані до неї документи згідно з пунктом 113 Порядку КМУ.

Такі потенційні орендарі подають орендодавцю оригінали документів протягом п'яти робочих днів з дня, наступного за днем закінчення строку на подання заяв на оренду об'єкта оренди.

59. Протягом десяти робочих днів після закінчення строку на подання потенційними орендарями заяв на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, орендодавець перевіряє подані заяви та додані до них документи, та приймає одне з таких рішень:

- про укладення договору оренди з потенційним орендарем, якщо заяву на оренду об'єкта оренди подано одним орендарем, на підставі якої було оприлюднено інформаційне повідомлення відповідно до п. 57 цього Положення;
- про укладення договору оренди з потенційним орендарем, визначеним відповідно до п. 60 цього Положення;
- про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди в разі наявності підстав, передбачених цим пунктом Положення.

Рішення про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди може бути прийняте орендодавцем у випадках, передбачених п. 56 цього Положення, та у випадку невідповідності заявника кваліфікаційним критеріям, передбаченим додатком 2 до Порядку КМУ.

60. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від організацій/установ, передбачених абзацами 3, 5 та 6 ч. 2 ст. 15 Закону (крім комунальних підприємств, установ, організацій, а також членів національних творчих спілок під їх творчі майстерні), договір оренди укладається з організацією/установою за результатами оцінки таких організацій/установ за критеріями та у спосіб, визначений п. 119 Порядку КМУ.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох членів національних творчих спілок договір укладається з потенційним орендарем, який першим подав заяву, якщо інший порядок не передбачено рішенням відповідного Ради.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від юридичних осіб, передбачених абзацами 4, 9 ч. 2 ст. 15 Закону, крім тих, що є комунальними підприємствами, установами, організаціями та закладами освіти, що засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з країн—членів Європейського Союзу, договір оренди укладається з особою, яка запропонувала найвищий розмір орендної плати. Якщо потенційні орендарі зазначили у своїй заявах однаковий пропонований розмір орендної плати, договір оренди укладається з особою, яка першою подала заяву.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох депутатів місцевої ради, договір укладається з особою, визначеною Радою. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох народних депутатів України, договір укладається з особою, яка першою подала заяву.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох осіб, договір укладається з потенційним орендарем, що є комунальним підприємством, установою,

організацією, якщо заяви подано щодо майна комунальної власності. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох комунальних підприємств, установ, організацій, то договір оренди укладається з такою особою, що раніше подала заяву.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта у випадках, не передбачених цим пунктом, договір оренди укладається з особою, яка першою подала заяву.

61. Потенційні орендарі, передбачені абзацами 3, 5 та 6 ч. 2 ст. 15 Закону (крім комунальних підприємств, установ, організацій, а також членів національних творчих спілок під їх творчі майстерні), разом із заявою на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, подають документи, що підтверджують кількісні показники за кожним із критеріїв оцінки, передбачених додатком 2 до Порядку КМУ.

Орендодавець на підставі даних, викладених у зазначених документах, розраховує бали потенційних орендарів за кожним із критеріїв оцінки. Нараховані кожному потенційному орендарю за кожним із критеріїв бали підсумовуються. Потенційний орендар, сума балів за критеріями оцінки якого найвища, отримує право на укладення договору оренди відповідного об'єкта без проведення аукціону.

Сума балів за всіма критеріями оцінки нараховується потенційним орендарям, які подали заяви на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, за такою формулою:

$$N_i = \sum_{j=1}^m \left(\frac{K_j}{\sum_{i=1}^n K_i} \right) \times W_j,$$

де N_i — сума балів відповідного потенційного орендаря за всіма критеріями;

K_j — кількісний показник відповідного критерію потенційного орендаря;

K_i — сума кількісних показників відповідного критерію всіх потенційних орендарів,

W_j — питома вага відповідного критерію оцінки;

n — кількість всіх потенційних орендарів, які подали заяви на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку другого типу;

m — кількість усіх критеріїв оцінки;

Кількість балів за кожним критерієм оцінки зазначається в додатку 2.

У разі коли два або більше потенційних орендарів отримали рівну кількість балів, право на укладення договору оренди має той потенційний орендар, який подав заяву на оренду об'єкта оренди раніше.

62. Потенційний орендар, який має право на отримання майна без проведення аукціону відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону, може подати через електронну торгову систему заяву на оренду майна, внесеного до Переліку першого типу, але до оприлюднення оголошення про проведення аукціону для оренди такого майна.

У такому разі орендодавець може прийняти рішення:

1) про задоволення такої заяви, виключення об'єкта, стосовно якого подана заява, із Переліку першого типу, а також прийняти рішення про включення об'єкта до Переліку другого типу;

2) підготувати проект рішення іншої уповноваженої особи і передати його на розгляд такої особи, якщо зазначене рішення приймається відповідно до Закону іншою уповноваженою особою;

3) відмовити у задоволенні такої заяви, якщо включення відповідного майна до Переліку другого типу є недоцільним за умови, що орендодавець надає потенційному орендарю інформацію про інший вакантний об'єкт оренди та пропонує заявнику подати заяву щодо включення такого об'єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду, якщо такий об'єкт уже включено до Переліку другого типу.

Х. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

63. Договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується Радою.

64. Орендар, що уклав договір оренди майна за результатами аукціону, має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням, крім випадків і з урахуванням обмежень, передбачених п. 27 цього Положення.

65. Договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який укладається цей договір, перевищує п'ять років

66. До укладення договору оренди про передачу майна без проведення аукціону або в день його підписання потенційний орендар, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Положенням, зобов'язаний сплатити на рахунок орендодавця авансовий внесок у розмірах та порядку, передбаченому проектом договору оренди майна, опублікованому в інформаційному повідомленні.

Орендодавець зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів орендаря з орендної плати та перераховує його відповідно до пропорцій, що визначені Радою.

67. Договір оренди майна без проведення аукціону та акт приймання-передачі укладаються з потенційним орендарем, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Положенням, протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення про укладення договору з потенційним орендарем. Договір оренди укладається між орендодавцем, балансоутримувачем та потенційним орендарем. Орендодавець завантажує договір оренди та акт приймання-передачі до електронної торгової системи в межах строку для укладення договору оренди, визначеного цим пунктом.

68. До укладення договору оренди або в день його підписання переможець електронного аукціону зобов'язаний сплатити на рахунок, зазначений орендодавцем, авансовий внесок у розмірах та порядку, що передбачені проектом договору оренди майна, опублікованим в оголошенні про передачу майна в оренду, а в разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди — також вартість невід'ємних поліпшень (у разі їх здійснення чинним орендарем згідно з даним Положенням) у сумі, зазначеній в оголошенні про продовження договору оренди.

Орендодавець зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів орендаря з орендної плати та перераховує його відповідно до пропорцій, що визначені Радою.

69. Протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону, між орендодавцем, балансоутримувачем та переможцем електронного аукціону укладається договір оренди об'єкта оренди за результатами проведення електронного аукціону, який в межах зазначеного строку оприлюднюється орендодавцем в електронній торговій системі через особистий кабінет. У разі відмови балансоутримувача від підписання договору оренди, договір укладається між орендодавцем та переможцем електронного аукціону

XI. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

70. Орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору оренди зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс — на користь орендодавця майна на період строку дії договору оренди на суму:

1) вартості майна відповідно до висновку про ринкову вартість (акта оцінки), визначеного відповідно до законодавства про оцінку майна, під час передачі такого майна в оренду — якщо така оцінка майна здійснювалася; або

2) балансової вартості майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100, — якщо оцінка ринкової вартості такого майна не здійснювалася.

Орендар зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії договору оренди майно було застрахованим.

Якщо договір страхування орендованого майна укладений балансоутримувачем (орендодавцем) до моменту передачі такого майна в оренду, то орендар може бути звільнений від обов'язку страхувати таке майно.

71. Орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору страхування надає балансоутримувачу та орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

72. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря (страхувальника).

73. Орендодавці контролюють своєчасність укладення договорів страхування орендованого майна та у разі порушення орендарем обов'язку щодо укладення договору страхування повідомляють орендаря про розірвання договору оренди.

74. У разі настання страхового випадку, в результаті якого було пошкоджене орендоване майно, на балансоутримувача або орендодавця (в разі оренди єдиного майнового комплексу) покладається обов'язок щодо вжиття заходів для відновлення орендованого майна за рахунок отриманих ним страхових виплат.

XII. ПЕРЕДАЧА МАЙНА В СУБОРЕНДУ

75. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця передати в суборенду орендоване ним майно (крім випадків, передбачених абз. 5 та 6 п. 5 цього Положення).

Письмова згода на передачу майна в суборенду надається орендодавцем одночасно із розміщенням оголошення про передачу майна в оренду. Орендодавець у такій письмовій згоді зазначає, що вона надається переможцю електронного аукціону з передачі майна в оренду.

76. Наявність згоди на суборенду обов'язково зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду та договорі оренди.

Орендар, який отримав майно в оренду на такому аукціоні, вважається таким, що отримав письмову згоду орендодавця на суборенду. Такий орендар протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний подати орендодавцю один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря в обсязі, визначеному ч. 3 ст. 13 Закону, крім документа, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, та документа, що підтверджує сплату гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика.

Орендодавець протягом п'яти робочих днів з дати його отримання перевіряє інформацію про суборендаря на відповідність вимогам Закону та оприлюднює договір суборенди в електронній торговій системі.

77. Передача в суборенду майна, отриманого орендарем без проведення аукціону або конкурсу не допускається, якщо інше не передбачено договором оренди, укладеним до набрання чинності Законом.

Передача в суборенду єдиних майнових комплексів не допускається.

78. Надання орендарем майна в суборенду не звільняє його від виконання умов договору оренди.

79. До договору суборенди застосовуються положення договору оренди, крім випадків, визначених ч. 6 ст. 22 Закону.

До договору суборенди обов'язково застосовуються положення договору оренди в частині прав орендодавця, балансоутримувача на доступ до об'єкта оренди з метою проведення його перевірки або огляду.

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

80. Розмір плати за суборенду встановлюється за згодою сторін договору суборенди.

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

Різниця між платою за суборенду та платою за договором оренди спрямовується орендарем до місцевого бюджету, крім випадків, коли орендар отримав в оренду майно, яке може бути використане за будь-яким цільовим призначенням, у результаті перемоги в аукціоні. Орендар, що є переможцем такого аукціону, має право використовувати таку різницю на власний розсуд.

Контроль за перерахуванням різниці, що спрямовується орендарем до місцевого бюджету, здійснюється орендодавцем.

XIII. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

82. Внесення змін до договору оренди здійснюється за згодою сторін до закінчення строку його дії з урахуванням обмежень, установлених статтею 16 Закону та цим Положенням.

83. Договір оренди може бути змінений у частині зміни площі орендованого майна, якщо:

1) зміна площі здійснюється у зв'язку з уточненням площі за наслідками технічної інвентаризації приміщення. При цьому різниця між зміненою площею приміщення і площею приміщення, передбаченою первісним договором, протягом усього строку дії договору становить не більше 50 м² та не перевищує 10 % площі приміщення, передбаченої первісним договором;

2) зміна площі відбувається внаслідок відмови орендаря від частини орендованого приміщення за умови, що частина приміщення, від якої орендар відмовляється, може бути самостійним об'єктом оренди, що має окремих вхід і може користуватися попитом, та бути переданим в оренду іншим особам. У такому разі орендодавець одночасно звертається до балансоутримувача із заявою про включення до Переліку першого типу частини приміщення, від якої відмовився орендар;

3) зміна площі відбувається шляхом приєднання до об'єкта оренди додаткового приміщення, яке не має окремого входу і доступ до якого неможливий без доступу до об'єкта оренди, за умови, що площа такого приміщення не перевищує 100 % площі об'єкта оренди і що таке приєднання відбувається лише один раз протягом строку дії договору.

У разі зміни площі об'єкта оренди перерахунок орендної плати здійснюється за формулою:

$$\text{Опл.н} = \text{Опл.д} * \text{Пф} / \text{Пд},$$

де Опл.н — нова орендна плата;

Опл.д — орендна плата за договором;

Пф — нова площа об'єкта оренди;

Пд — площа об'єкта оренди за договором.

84. Графік використання об'єкта оренди за договором оренди, що передбачає погодинну оренду, може бути змінений, якщо внаслідок змін використання майна використовуватиметься не більш як 6 годин протягом доби у будні дні та/або не довше ніж з 7 години до 22 години у вихідні дні. При цьому якщо об'єкт використовується погодинно у вихідні дні, то для цілей розрахунку орендної плати вважається, що об'єкт використовується протягом повної доби (24 години) у такий вихідний день.

У разі зміни графіка використання об'єкта оренди сума орендної плати змінюється пропорційно змінній кількості годин використання об'єкта впродовж місяця, крім випадків, коли зміни графіка використання поширюються на вихідні дні. У такому разі оренда плата розраховується за повну добу відповідного вихідного дня незалежно від змін у графіку використання.

85. Не допускається внесення змін до договору оренди з метою збільшення строку дії договору оренди, крім випадків коли договір був укладений на строк, що становить менш як п'ять років, та з моменту укладення не продовжувався, і заява орендаря стосується збільшення строку оренди з метою приведення його у відповідність із визначеним Законом мінімальним строком. Заява орендаря підлягає задоволенню, якщо право власності на об'єкт оренди зареєстровано за відповідною територіальною громадою у державному реєстрі речових прав станом на дату заяви орендаря або станом на дату закінчення строку, на який був укладений договір. У разі прийняття рішення про внесення змін до договору з метою приведення його строку у відповідність із мінімальним строком оренди, передбаченим Законом, договір оренди викладається в новій редакції згідно з примірним договором оренди, затвердженим відповідно до частини першої статті 16 Закону, але перебіг строку оренди визначається ретроактивно з дати підписання акта приймання-передачі майна за договором, до якого вносяться зміни шляхом викладення його у новій редакції. Якщо це вимагається законом, договір оренди, викладений у новій редакції, підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

86. Внесення змін до договору оренди майна в частині зміни цільового призначення не допускається:

1) для договорів, укладених до набрання чинності Законом, крім випадків, коли договір укладено за результатами конкурсу або з єдиним претендентом (за результатом вивчення попиту) в межах цільових призначень, визначених Фондом державного майна, і зміна цільового призначення не призведе до зменшення розміру орендної плати, яку орендар сплачує за результатами конкурсу (вивчення попиту);

2) для договорів, укладених після набрання чинності Законом, за умовами якого орендар не має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням (зобов'язаний використовувати майно за визначеним цільовим призначенням).

87. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:

- 1) випадків, передбачених пунктами 79;
- 2) випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає (істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди). У такому випадку зменшення орендної плати або тимчасове (на період здійснення капітального ремонту) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється в порядку, встановленому законодавством.

Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

88. Не допускається внесення інших змін до договору оренди в частині умов, додаткових умов (у разі наявності) оренди майна, що були затверджені згідно з цим Положенням.

89. Для внесення змін до договору оренди орендар звертається до орендодавця із заявою, де зазначаються положення договору, які він пропонує змінити, та пояснення необхідності внесення таких змін.

90. Орендодавець протягом десяти робочих днів з моменту отримання заяви орендаря про зміни до договору оренди:

- 1) приймає рішення про задоволення заяви або про відмову у задоволенні заяви у випадках, передбачених цим пунктом Положення;
- 2) надсилає заяву для погодження уповноваженому органу управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, відповідно до вимог законодавства, статуту або положення балансоутримувача.

Уповноважений орган управління протягом 40 робочих днів надає погодження або відмову у погодженні на внесення змін до договору оренди. Відсутність погодження або відмови у погодженні уповноваженого органу управління протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви вважається погодженням уповноваженого органу управління рішення про задоволення заяви про внесення змін до договору оренди.

Орендодавець протягом п'яти робочих днів з дати отримання погодження уповноваженого органу управління на внесення змін до договору оренди приймає рішення про задоволення заяви орендаря.

Орендодавець протягом п'яти робочих днів з дати прийняття рішення про задоволення заяви орендаря готує проект додаткової угоди до договору оренди.

Орендодавець надсилає орендарю і балансоутримувачу лист про відмову у внесенні змін до договору оренди, що обов'язково містить обґрунтування та підстави прийнятого рішення, якщо:

- 1) орендодавець в межах своєї компетенції прийняв мотивоване рішення про відмову в задоволенні заяви орендаря про внесення змін до договору оренди;
- 2) уповноважений орган управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, прийняв рішення про відмову у внесенні змін до договору оренди.

91. Зміни і доповнення до договору оренди оприлюднюються орендодавцем в електронній торговій системі протягом трьох робочих днів з дати внесення до договору таких змін і доповнень.

XIV. ПОЛІПШЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

92. Орендар має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- 1) опис ремонтних робіт;
- 2) орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря та протягом десяти робочих днів приймає одне з рішень, передбачених частиною першою статті 21 Закону.

У разі встановлення додаткової умови оренди щодо виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, під час оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду надається згода на здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна, відповідно до цього пункту. Згода на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати або згода на здійснення невід'ємних поліпшень надається орендарю відповідно до цього Положення.

93. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням внаслідок його незадовільного стану, орендар має право на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди. Для здійснення такого ремонту орендар звертається до орендодавця із клопотанням про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

До клопотання додаються такі документи:

- 1) опис передбачуваних робіт;
- 2) кошторис витрат на їх проведення;
- 3) графік виконання робіт.

Орендодавець розглядає клопотання орендаря і протягом десяти робочих днів з дати звернення орендаря приймає одне з рішень, передбачених частиною третьою статті 21 Закону.

94. Після проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає орендодавцю документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт, звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані "після проведення ремонту" та стані "до проведення ремонту". Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає орендодавцю документи, що підтверджують оплату виконаних робіт. Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря.

95. Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця про зарахування витрат орендаря, прийнятим з урахуванням вимог абзацу 2 ч. 2 ст. 21 Закону, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 % на строк не більше шести місяців один раз протягом строку оренди, крім випадків, передбачених п. 96 цього Положення.

Витрати орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту об'єкта оренди, що вже були зараховані орендарю в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно у разі продовження договору оренди такого об'єкта.

96. Якщо об'єктом оренди є занедбана пам'ятка, згода на здійснення капітального ремонту, реставрацію, яка дає право на зарахування витрат орендаря у рахунок орендної плати, надається потенційному орендарю під час оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду.

Перерахунок орендної плати здійснюється орендодавцем шляхом зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту, реставрації, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50% на строк не більше 24 місяців один раз протягом строку оренди. Таке зарахування здійснюється після виконання орендарем умов договору оренди в частині здійснення капітального ремонту, реставрації об'єкта оренди та за умови виконання ним вимог законодавства про охорону культурної спадщини.

97. Якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за винятком його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 93-95 цього Положення, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень приймається відповідно до частин 4-6 ст. 21 Закону.

Після отримання відповідного клопотання та до прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється огляд приміщення та складається акт візуального обстеження об'єкта оренди, в якому зазначається опис стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди. Такий огляд здійснюється:

- орендодавцем та балансоутримувачем
- балансоутримувачем, у випадку якщо повноваження щодо такого огляду надано відповідним рішенням Ради .

98. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення, поліпшення, отримані у результаті проведення капітального ремонту відповідно до п. 93 цього Положення, в тому числі в разі не продовження з таким орендарем договору оренди.

Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту, крім випадку, передбаченого абзацом 1 ч. 3 ст. 25 Закону.

99. Клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

100. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень орендованого майна здійснюється орендодавцем та балансоутримувачем, якщо інше не визначено Радою.

101. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт уповноваженому органу, визначеному статтею 21 Закону, що приймав рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 м², орендар також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

102. Якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у розмірі, що визначений відповідно до п. 103 цього Положення, після укладення орендодавцем договору оренди з новим орендарем за результатами проведення аукціону, якщо виконується кожна з таких умов:

1) орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної відповідно до п. 103 цього Положення, крім його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 93-95 цього Положення;

2) орендар отримав письмову згоду уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, на здійснення невід'ємних поліпшень;

3) здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, що підлягають компенсації, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена відповідно до п. 104 цього Положення;

4) орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;

5) орендар бере участь в аукціоні на продовження договору оренди.

103. Для реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень вартість невід'ємних поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря без доручення балансоутримувача і повинна бути проведена не раніше ніж за шість місяців та не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору оренди.

Оцінювач визначає ринкову вартість невід'ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об'єкта оцінки в стані "після проведення невід'ємних

поліпшень” та стані “до проведення невід’ємних поліпшень”. Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється відповідно до Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

104. Для компенсації здійснених невід’ємних поліпшень орендар подає звіт про оцінку (акт оцінки майна) та рецензію на нього, передбачені пунктом 103 цього Положення, та висновок будівельної експертизи, передбачений пунктом 102 цього Положення, разом з заявою про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону.

105. Вартість невід’ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю після сплати новим орендарем розміру компенсації таких витрат, зазначених в оголошенні про продовження договору оренди, крім випадків, коли попередньому орендарю було відмовлено у продовженні договору оренди на підставі того, що орендоване приміщення необхідно для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю. У такому разі вартість невід’ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю у порядку, визначеному Радою.

Орендодавець компенсує вартість невід’ємних поліпшень попередньому орендарю після підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) об’єкта оренди за умови дотримання вимог п. 98 цього Положення таких умов:

- 1) відсутності в попереднього орендаря зобов’язань із сплати пені, неустойки, орендної плати, платежів за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг та інших платежів, передбачених договором оренди;
- 2) компенсації попереднім орендарем суми збитків, завданих орендованому майну, у разі їх наявності.

106. У випадку приватизації об’єкта оренди компенсація вартості невід’ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України “Про приватизацію державного та комунального майна”.

107. Вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, компенсації не підлягає.

XV. ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ САМОВРЯДНОГО КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ МАЙНА ЖМЕРИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ПЕРЕДАНОГО В ОРЕНДУ

108. Контрольними заходами у сфері оренди майна Жмеринської міської територіальної громади є:

- 1) постійний документальний контроль за виконанням умов договору оренди та контроль за використанням переданого в оренду майна територіальної громади (далі – постійний контроль);
- 2) періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору та використанням майна з оглядом об’єкта оренди (далі – періодичний контроль).

109. Контроль у сфері оренди майна територіальної громади покладатиметься на:

- 1) орендодавця майна - щодо виконання умов договорів оренди;
- 2) балансоутримувачів майна – щодо використання нерухомого та рухомого майна.

Якщо орендодавець не є органом, до сфери управління якого віднесено єдиний майновий комплекс, контрольні заходи здійснюються із особливостями, передбаченими цим Положенням, із обов’язковим залученням представників виконавчого органу Ради, до сфери управління якого віднесене відповідне майно.

110. Під час здійснення контрольних заходів їх учасники керуються Конституцією та законами України, іншими законодавчими актами, цим Положенням та актами Ради, інших уповноважених виконавчих органів Ради та їхніх посадових осіб, а також договором оренди, щодо якого здійснюється контроль.

111. З метою забезпечення контрольних заходів орендодавці можуть надсилати органам державної влади, органам місцевого самоврядування та іншим юридичним особам, незалежно від форми власності, а також фізичним особам запити для отримання інформації з питань щодо виконання орендарем зобов’язань, передбачених договором оренди.

112. Орендар на вимогу уповноваженої особи орендодавця та/або балансоутримувача зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди з метою здійснення контрольних заходів, передбачених п. 109 цього Положення, про що обов'язково зазначається в усіх договорах оренди майна територіальної громади.

Протиправний недопуск зазначених у абзаці першому цього пункту осіб орендарем вважається порушенням (невиконанням) умов договору та є підставою для ініціювання розірвання договору оренди.

Факт недопущення уповноважених представників орендодавця, балансоутримувача або уповноваженого органу управління для здійснення контролю підтверджується актом про недопуск. Акт складається у двох примірниках, які підписують усі присутні представники орендодавця, балансоутримувача або уповноваженого органу управління. Один примірник такого акту надсилається орендарю поштою на адресу, вказану у договорі оренди.

113. Під час здійснення постійного контролю балансоутримувачем перевіряються:

- 1) цільове використання об'єкта оренди (якщо цільове використання визначено договором);
- 2) технічний стан об'єкта оренди (перебування об'єкта у стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу);
- 3) відповідність займаної орендарем площі акту приймання-передавання орендованого майна;
- 4) надходження плати за оренду майна до балансоутримувача (щомісяця);
- 5) наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;
- 6) виконання договору відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю (щомісяця).

114. Під час здійснення постійного контролю орендодавцем перевіряються:

- 1) надходження плати за оренду майна (щомісяця);
- 2) наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;
- 3) відомості щодо відповідності орендаря вимогам ч. 3 ст. 4 Закону.

115. Якщо особа орендодавця та балансоутримувача збігається – перелічені у п. 114-115 цього Положення контрольні заходи здійснюються орендодавцем.

116. У разі виявлення порушень під час здійснення постійного контролю, орендар невідкладно повідомляє уповноважений орган управління та орендаря. Орендар повідомляється у спосіб, визначений договором.

117. Періодичний контроль здійснюється за участю уповноважених представників орендодавця, орендаря, а також:

- 1) балансоутримувача – у разі оренди нерухомого або рухомого майна територіальної громади;
- 2) уповноваженого органу управління – у разі оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу.

Представники відповідного уповноваженого органу управління можуть залучатися до здійснення контрольних заходів щодо нерухомого майна за ініціативи орендодавця або наявності відповідної умови в договорі оренди. Направлення представників балансоутримувача або уповноваженого органу управління для участі у здійсненні заходів контролю здійснюється на підставі розпорядчого акту керівника такої особи, а у разі якщо балансоутримувачем або уповноваженим органом управління є виконавчий комітет Ради – розпорядженням голови.

118. Періодичний контроль здійснюється за ініціативою орендодавця згідно з щорічними планами-графіками контролю у сфері оренди майна територіальної громади (далі – план-графік) не частіше ніж раз на три роки протягом строку дії договору оренди, але не пізніше ніж за місяць до припинення договору оренди.

Плани-графіки контролю затверджуються розпорядчим актом орендодавця не пізніше першого грудня року, що передує плановому та оприлюднюються протягом 5 (п'яти) робочих днів від дати їх затвердження на веб-сайті Ради, а у разі наявності окремого веб-сайту у органа управління, до сфери якого належить орендодавець чи безпосередньо у орендодавця, - також і на їхніх ресурсах. Будь-які зміни у план-графік підлягають оприлюдненню у такому ж порядку та строки.

У плані-графіку зазначаються договір оренди, об'єкт оренди, дані орендаря та орієнтовний строк проведення контрольних заходів.

Позаплановий контроль також здійснюється (без унесення змін до плану-графіку) у разі надходження звернення органу управління з відповідним обґрунтуванням, звернення правоохоронних органів, а також за власною ініціативою орендаря.

119. Орендодавець повідомляє уповноважений орган управління про проведення позапланового контролю не пізніше ніж за 5 (п'ять) робочих днів до дня проведення відповідних контрольних заходів.

120. Під час здійснення періодичного контролю перевіряються:

1) відповідність цільового використання майна (якщо цільове використання визначено договором оренди);

2) технічний стан об'єкта оренди;

3) наявність/відсутність суборенди;

4) виконання умов договору оренди.

121. У процесі проведення періодичного контролю використовуються документи, які можуть підтверджувати виконання умов договору оренди або використання орендованого майна.

Такими документами, зокрема, але не виключно, можуть бути:

1) матеріали щодо використання амортизаційних відрахувань (у разі якщо орендоване майно перебуває на балансі орендаря);

2) договори страхування орендованого майна;

3) матеріали щодо списання орендованого майна;

4) інші документи, в яких можуть міститися необхідні для проведення перевірки відомості.

Документи мають бути належним чином оформлені та не мати виправлень, пропущених сторінок.

Копії документів, що додаються до матеріалів перевірки, мають бути завірені орендарем (у разі надання ним відповідних копій) або особою, яка здійснює контрольні заходи (у разі, якщо копії робляться особами, що здійснюють контроль самостійно з оригіналів документів, наданих орендарем).

122. Орендар своєчасне надання уповноваженим особам, які здійснюють контрольні заходи, усієї необхідної інформації та документів та забезпечує їх достовірність.

Ненадання орендарем зазначених у абзаці першому цього пункту інформації та/або документів чи надання недостовірної інформації вважається порушенням (невиконанням) умов договору та є підставою для ініціювання розірвання договору оренди.

123. За результатами здійснення періодичного контролю складається звіт, що містить інформацію за напрямками, визначеними у п. 121 цього Положення, а також інформацію про наявність/відсутність порушень умов виконання договору оренди та використання орендованого майна.

Відповідальним за складання звіту є орендодавець. Звіт складається за формою, затвердженою додатком 3 до цього Положення, у кількості примірників, яка відповідає кількості залучених до контролю сторін і підписується його учасниками. До звіту додаються документи які підтверджують стан виконання умов договору оренди.

У разі орендаря (його уповноважених осіб) від підписання звіту цей факт підтверджується відповідним записом у звіті, який посвідчується усіма іншими учасниками контролю.

У разі відмови орендаря отримати свій примірник звіту, він надсилається орендодавцем на поштову адресу орендаря, вказану у договорі.

124. У разі виявлення порушення умов договору оренди або використання майна орендар має вжити заходів щодо їх усунення протягом 30 днів від дати отримання орендарем відповідного повідомлення про наявність порушень у ході здійснення постійного контролю або звіту за результатами комплексного періодичного контролю.

Днем отримання орендарем повідомлення про наявність порушень вважається:

1) день надсилання належним чином оформленої копії такого повідомлення на електронну пошту орендаря (якщо такий спосіб повідомлення передбачений договором);

2) день отримання орендарем відповідного поштового відправлення;

3) день надсилання орендарю відповідного поштового відправлення – у випадку ухилення орендаря від отримання відповідного повідомлення, надісланого за адресою, вказаною у договорі оренди. Ухиленням вважається неотримання відповідного поштового відправлення орендарем (його уповноваженим представником) у строк, встановлений законодавством у сфері поштового зв'язку.

125. Якщо протягом встановленого п. 125 цього Положення строку орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, орендодавець (балансоутримувач) вживає відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства та/або договору оренди.

XVI. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

126. Передача в оренду нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини здійснюється в порядку, визначеному Законом та Порядком КМУ з урахуванням Закону України «Про охорону культурної спадщини» та інших законодавчих актів.

127. Продовження терміну дії договору оренди здійснюється за згодою сторін до закінчення строку його дії за результатами проведення електронних аукціонів, або без проведення аукціонів в порядку, встановленому Законом та Порядком КМУ.

128. Питання, що не передбачені цим Положенням, регулюються нормами Закону та постановою КМУ від 03.06.2020 р. № 483, а також іншими актами законодавства.

Секретар міської ради

Вадим КОЖУХІВСЬКИЙ

Додаток 1
до Положення про оренду майна
Жмеринської міської територіальної
громади

ПЕРЕЛІК
підприємств, установ, організацій, що надають
соціально важливі послуги населенню

Для цілей застосування частини другої статті 18 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, крім визначених цим Законом осіб, підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню на території Жмеринської міської територіальної громади, є:

- 1) Громадські організації, які здійснюють діяльність у сфері молодіжної політики, фізкультури та спорту;
- 2) Молодіжні центри та простори, незалежно від форми власності, створені відповідно до вимог, встановлених законодавством у сфері молодіжної політики;
- 3) Громадські організації, які надають безоплатну допомогу особам, які опинилися у скрутних життєвих обставинах.

Секретар міської ради

Вадим КОЖУХІВСЬКИЙ

Додаток 2
до Положення про оренду майна
Жмеринської міської територіальної громади

Інформація про потенційний об'єкт оренди

Якщо об'єкт оренди є нерухомим майном:

№ з/п	Вимоги до відомостей	Відомості
1	Загальна інформація про потенційний об'єкт оренди:	Нерухоме майно
1.1	Тип об'єкта	
1.2	Місце знаходження об'єкта	
1.3	Загальна і корисна площа об'єкта	
1.4	Характеристика об'єкта оренди (будівлі в цілому або частини будівлі із зазначенням місця розташування об'єкта в будівлі (надземний, цокольний, підвальний, технічний або мансардний поверх, номер поверху або поверхів)	Першого типу
2	Тип Переліку (обрати необхідне)	
3	Пропонований строк оренди	
4	Інформація про стан реєстрації права власності територіальної громади на об'єкт оренди відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" <i>(Вказується лише якщо пропонований строк оренди становить більше п'яти років, для реєстри випадків вказується «Не застосовується»)</i>	
5	Залишкова балансова вартість об'єкта оренди (грн.)	
6	Первісна балансова вартість об'єкта оренди (грн.)	
7	Посилання на пункт Методики розрахунку орендної плати, яким встановлена орендна ставка для запропонованого цільового призначення <i>(вказується лише для об'єктів, щодо яких пропонується включення до Переліку другого типу, для реєстри випадків вказується «Не застосовується»)</i>	
8	Інформація про технічний стан об'єкта, потужність електромережі і забезпечення об'єкта комунікаціями	
9	Інформація про наявність окремих особових рахунків на об'єкт оренди, відкритих постачальниками комунальних послуг, або інформація про порядок участі орендаря у компенсації балансоутримувачу витрат на оплату комунальних послуг (якщо об'єкт оренди не має окремих особових рахунків, відкритих для нього відповідними постачальниками комунальних послуг)	

10	Інформація про цільове призначення об'єкта оренди — у разі неможливості використання об'єкта за будь-яким цільовим призначенням відповідно до пункту 29 Порядку, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим пункту 29 Порядку (в разі відсутності такої інформації на момент її внесення), та в разі включення об'єкта до Переліку другого типу	
11	Інформація про наявність рішень про проведення інвестиційного конкурсу або про включення об'єкта до переліку майна, що підлягає приватизації	
12	Інформація про те, чи є об'єкт оренди пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною, та інформація про отримання погодження органу охорони культурної спадщини на передачу об'єкта в оренду (у разі, якщо об'єкт не є об'єктом культурної спадщини, вказується «Не є об'єктом культурної спадщини»)	
13	Інформація про рішення про передачу пам'ятки культурної спадщини в довгострокову пільгову оренду (у разі прийняття такого рішення вказується його назва та реквізити, у разі, якщо таке рішення не приймалося, зазначається «Не застосовується»)	
14	Інформація про отримання балансоутримувачем погодження органу, до сфери управління якого він належить (вказується у випадках, коли отримання такого погодження є необхідним відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача. Для решти випадків вказується «Не застосовується»)	
15	Поверховий план об'єкта або план поверха, на якому розташовано об'єкт оренди	Додається: додатки №№ _____
16	Фотографічне зображення майна або його відеозображення (обрати необхідне)	Додається: додатки №№ _____

Якщо об'єктом є єдиний майновий комплекс підприємства чи його відокремлений структурний підрозділ:

№ з/п	Вимоги до відомостей	Відомості
1	Загальна інформація про потенційний об'єкт оренди:	
1.1	Тип об'єкта	Відокремлений структурний підрозділ
1.2	Місцезнаходження об'єкта	
1.3	Загальна і корисна площа об'єкта	
1.4	Характеристика об'єкта оренди (із зазначенням відомостей про будівлі (споруди, приміщення) єдиного майнового комплексу підприємства чи його структурного підрозділу із зазначенням	

	міця розташування (надземний, цокольний, підвальний, технічний або мансардний поверх, номер поверху або поверхів), загальної та корисної площі кожного з об'єктів нерухомості	
1.5	Відомості про земельну ділянку, на якій розташовано єдиний майновий комплекс підприємства чи його структурний підрозділ	Першого типу
2	Тип Переліку (<i>обрати необхідне</i>)	Другого типу
3	Пропонований строк оренди	
4	Залишкова балансова вартість об'єкта оренди (грн.)	
5	Первісна балансова вартість об'єкта оренди (грн.)	
6	Посилання на пункт Методики розрахунку орендної плати, яким встановлена орендна ставка для запропонованого цільового призначення <i>(вказується лише для об'єктів, щодо яких пропонується включення до Переліку другого типу, для решти випадків вказується «Не застосовується»)</i>	
7	Інформація про наявність рішень про проведення інвестиційного конкурсу або про включення об'єкта до переліку майна, що підлягає приватизації	
8	Інформація про отримання балансоутримувачем погодження органу, до сфери управління якого він належить <i>(вказується у випадках, коли отримання такого погодження є необхідним відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача. Для решти випадків вказується «Не застосовується»)</i>	
9	Обсяг та основна номенклатура продукції (робіт, послуг), у тому числі експортної	Додається: додатки №№ _____
10	Кількість та склад робочих місць	Додається: додатки №№ _____
11	Основні зобов'язання (договірні та позадоговірні)	Додається: додатки №№ _____
12	Фотографічне зображення майна або його відеозображення (<i>обрати необхідне</i>)	Додається: додатки №№ _____
		Відсутнє

Якщо об'єкт є рухомим майном – транспортним засобом:

№ з/п	Вимоги до відомостей	Відомості
1	Загальна інформація про потенційний об'єкт оренди:	
1.1	тип об'єкта	Рухоме майно – транспортний засіб
1.2	марка	

1.3	модель	
1.4	колір	
1.5	ідентифікаційний номер	
1.6	рік випуску	
1.7	пробіг	
1.8	об'єм двигуна	
1.9	вид пального	
1.10	комплектація	
1.11	потреба у ремонті	
2	Тип Переліку (обрати необхідне)	Першого типу
3	Пропонований строк оренди	Другого типу
4	Залишкова балансова вартість об'єкта оренди (грн.)	
5	Первісна балансова вартість об'єкта оренди (грн.)	
6	Посилання на пункт Методики розрахунку орендної плати, яким встановлена орендна ставка для запропонованого цільового призначення (вказується лише для об'єктів, щодо яких пропонується включення до Переліку другого типу, для решти випадків вказується «Не застосовується»)	
7	Інформація про наявність рішень про проведення інвестиційного конкурсу або про включення об'єкта до переліку майна, що підлягає приватизації	
8	Інформація про отримання балансоутримувачем погодження органу, до сфери управління якого він належить (вказується у випадках, коли отримання такого погодження є необхідним відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача. Для решти випадків вказується «Не застосовується»)	
9	Фотографічне зображення майна або його відеозображення (обрати необхідне)	Додається: додатки №№ _____ Відсутнє

Якщо об'єкт є рухомих майном, відмінним від транспортного засобу:

№ з/п	Вимоги до відомостей	Відомості
1	Тип об'єкта	Рухоме майно, відмінне від транспортного засобу
2	Найменування об'єкту оренди (його характеристики та параметри: розмір, об'єм, кількість тощо; за можливості його визначити, а також інша інформація, яка дає можливість ідентифікувати майно)	
3	Тип Переліку (обрати необхідне)	Першого типу
4	Пропонований строк оренди	Другого типу

5	Залишкова балансова вартість об'єкта оренди (грн.)	
6	Первісна балансова вартість об'єкта оренди (грн.)	
7	Посилання на пункт Методики розрахунку орендної плати, яким встановлена орендна ставка для запропонованого цільового призначення (вказується лише для об'єктів, щодо яких пропонується включення до Переліку другого типу, для решти випадків вказується «Не застосовується»)	
8	Інформація про наявність рішень про проведення інвестиційного конкурсу або про включення об'єкта до переліку майна, що підлягає приватизації	
9	Інформація про отримання балансоутримувачем погодження органу, до сфери управління якого він належить (вказується у випадках, коли отримання такого погодження є необхідним відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача. Для решти випадків вказується «Не застосовується»)	
10	Фотографічне зображення майна або його відеозображення (обрати необхідне)	Додається: додатки №№

Секретар міської ради

Вадим КОЖУХІВСЬКИЙ

Зразок

Звіт
про здійснення періодичного контролю об'єкта оренди

“ ___ ” _____ 20 __ р.

Ми, що підписалися нижче, представники:

1) Орендодавця (найменування юридичної особи):

_____ (П.І.П посада)

_____ (П.І.П посада)

_____ (П.І.П посада)

2) Балансоутримувача (найменування юридичної особи):

_____ (П.І.П посада)

3) Уповноваженого органу управління (найменування органу управління):

_____ (П.І.П посада)

у присутності уповноважених осіб Орендаря

_____ (вказується найменування, ППН чи номер у ЄДРПОУ Орендаря)

_____ (вказуються П.І.П. та посади представників Орендаря)

у період з _____ р. по _____ р. за адресою:

_____ було здійснено заходи
періодичного контролю щодо

_____ (вказується об'єкт оренди із зазначенням даних, які дозволяють його ідентифікувати)
який перебуває у користуванні Орендаря на підставі

_____ (вказуються реквізити договору оренди)

Контроль здійснено згідно з _____

_____ (вказується План-графік та реквізити акту, а у разі проведення позапланових заходів – підстава проведення контролю відповідно до абз. 4 п. 119 Аоложення та реквізити розпорядчого акту про проведення контролю)

Під час контролю встановлено:

Інформація щодо:	
1) цільового використання майна	
2) технічного стану об'єкта оренди	
3) наявності або відсутності суборенди	
4) виконання інших умов договору оренди	

Під час здійснення контролю було досліджено наступні документи, які можуть підтверджувати виконання умов договору оренди або використання орендованого майна:

За наслідками контролю Виявлено/Не виявлено порушень умов виконання договору оренди та використання орендованого майна.

(опис порушень, у разі їх виявлення із зазначенням відповідного пункту договору)

Інші відмітки _____

_____ (заповнюється у разі необхідності, зокрема у разі виявлення порушення вказуються дані про необхідність їх усунення)

Перелік додатків (вказується із зазначенням реквізитів та кількості аркушів кожного доданого документа): _____

Цей акт складено у _____ примірниках, що мають однакову юридичну силу.

Підписи учасників контрольних заходів:

(П.І.П посада)

(П.І.П посада)

(П.І.П посада)

(П.І.П посада)

(П.І.П посада)

Орендар від отримання примірника Звіту відмовився, що посвідчується:
(заповнюється у разі необхідності)

(П.І.П посада)

(П.І.П посада)

(П.І.П посада)

(П.І.П посада)

(П.І.П посада)

Заповнюється представником Орендодавця у разі необхідності:

Примірник Звіту «__» _____ 20__ р. надіслано Орендарю.

Реквізити поштового відправлення: _____

_____ (підпис)

_____ (ПІБ, посада)

Секретар міської ради

Вадим КОЖУХІВСЬКИЙ

Додаток 2
до рішення ___ сесії ___ скликання від
_____ 2021р. №___

Перелік об'єктів оренди першого типу, які підлягають передачі
в оренду з проведенням аукціону

№ з/п	Балансоутримувач	Адреса об'єкту	Загальна площа, кв.м.
1	2	3	4
1	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка вул. Павлова, 11	17,00
2	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка вул. Павлова, 11	1,00
3	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. В. Трудова, 4а	16,80
4	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. В. Трудова, 4а	8,00
5	Нежитлове приміщення	вул. В. Трудова, 4а	19,30
6	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. Соборна, 7	27,00
7	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. Доватора, 49	626,60
8	Приміщення скорняжного цеху	м. Жмеринка, вул. Доватора, 49	
9	Нежитлове приміщення	вул. Училищна 9	132,00
10	Нежитлове приміщення	вул. Училищна 9	783,01
11	Нежитлове приміщення (буфет)	вул. Коцюбинського, 39 (ЗОШ)	8,00
12	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Коцюбинського, 39 (ЗОШ)	58,20
13	Спортивний майданчик зі штучним покриттям (синтетична трава)	вул. Центральна, 2 (ЗОШ)	450,00
14	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Центральна, 2 (ЗОШ)	183,60
15	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	провулок Лютневий, 3 (ЗОШ)	183,40
16	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	провулок Лютневий, 3 (ЗОШ)	58,20
17	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Київська, 3	156,52
18	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Київська, 3	64,96
19	Нежитлове приміщення (буфет)	вул. Короленка, 7	7,60
20	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Короленка, 7	18,90
21	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Короленка, 7	71,10
22	Нежитлове приміщення (буфет)	вул. Магістральна, 21	16,70

1	2	3	4
23	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Магістральна, 21	104,54
24	Спортивний майданчик зі штучним покриттям (поліуританове покриття)	вул. Магістральна, 21	600,00
25	КЗ Публічна бібліотека Жмеринської міської ОТГ	м.Жмеринка, вул. Павлова,11	295,10
26	Будинок культури	с. Рів, вул. Набережна,78	420,00
27	Спортивний майданчик зі штучним покриттям (поліуританове покриття)	вул. Магістральна, 21	600,00

Перелік об'єктів оренди другого типу , які підлягають передачі в оренду без проведення аукціону

1	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. Київська, 1а	297,60
2	Нежитлове приміщення (приміщення бібліотеки)	м. Жмеринка, вул. Соборна, 3	343,50
3	Нежитлові приміщення	вул. Київська, 1а	18,6; 9,2; 9,6; 10,4; 11,5; 16,5
4	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. В. Трудова, 4а	88,90
5	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. Київська, 1а	41,20
6	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. Доватора, 49	472,00
7	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. Соборна, 41	64,30
8	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. В. Трудова, 4а	69,10
9	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. Соборна, 41	67,00
10	Нежитлове приміщення	м. Жмеринка, вул. Центральна, 4	кабінети №7, №9, №10, №11, №12
11	Автомобіль	Легковий автомобіль ВА3 2107	
12	Гараж	м. Жмеринка, вул. Соборна, 41	64,3
13	Приміщення скорняжного цеху	м. Жмеринка, вул. Доватора, 49	
14	Житлові приміщення (обласний гуртожиток)	вул. Училищна, 9	438,83
15	Нежитлові приміщення	вул. Училищна, 9	66
16	Нежитлові приміщення	вул. Училищна, 9	17
17	Нежитлові приміщення (архів)	вул. Училищна, 9	221,88

1	2	3	4
18	Нежитлові приміщення (прозорий офіс)	вул. Училищна, 9	517,5
19	Нежитлові приміщення (Жмеринський центр соціально-психологічної реабілітації дітей)	вул. Училищна, 9	907,9
20	Нежитлові приміщення (Жмеринська міська організація ветеранів)	вул. Училищна, 9	147,82
21	Нежитлові приміщення (Жмеринська міська спілка ветеранів Афганістану)	вул. Училищна, 9	48,7
22	Нежитлові приміщення (ГО міськрайонна спілка Вінницької обл. спілки інвалідів ВВВ і ЗСУ)	вул. Училищна, 9	17,82
23	Нежитлове приміщення ремонтного гаражу	вул. І.Франка	162,3
24	Нежитлове приміщення гаражу	вул. Училищна, 9	36,00
25	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Училищна, 9	1725,32
26	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Центральна, 2 (ЗОШ)	183,60
27	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	провулок Лютневий, 3 (ЗОШ)	183,40
28	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	провулок Лютневий, 3 (ЗОШ)	58,20
29	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Київська, 3	156,52
30	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Київська, 3	64,96
31	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Короленка, 7	18,90
32	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Короленка, 7	71,10
33	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Магістральна, 21	104,54
34	Нежитлове приміщення (спортивна зала)	вул. Магістральна, 21	284,00
35	Приміщення клубу	с. Тартак, вул. Вербівська, 1а	299,00
36	Приміщення клубу	с. Подільське, вул. З.Космодем'янської, 44	141,80
37	Приміщення будинку культури	с. Жуківці, вул. Центральна, 147	437,90
38	Приміщення клубу	с. Щучинці, вул. Одеська, 3	105,90
39	Приміщення клубу	с. Сідава, вул. Садова, 1а	128,20

1	2	3	4
40	Приміщення клубу	с. Сл. Носківецька, вул. Б. Хмельницького, 11а	197,70
41	Будинок культури	с. Рів, вул. Набережна, 78	420,00
42	Приміщення клубу	с. Межирів, вул. Сербинівська, 60	60,00
43	Центр позашкільної роботи (передача в оренду виключно для діяльності виборчих дільниць)	вул. М. Грушевського	

Секретар міської ради

Вадим КОЖУХІВСЬКИЙ

Додаток 3

до рішення ___ сесії ___ скликання

від _____ 2021р. № _____

Порядок розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади

1. У разі, коли орендодавцем майна є Виконавчий комітет або інший виконавчий орган Жмеринської міської ради, до сфери управління якого належить відповідний об'єкт, орендна плата спрямовується до бюджету Жмеринської міської територіальної громади.

2. У разі, коли орендодавцем майна є балансоутримувач – комунальне підприємство, установа чи організація, орендна плата спрямовується:

- 1) за нерухоме майно, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача – 70 % орендної плати до бюджету Жмеринської міської територіальної громади, 30 % балансоутримувачу майна;
- 2) за нерухоме майно для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії – 100 % орендної плати балансоутримувачу майна;
- 3) нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря (якщо балансоутримувачем є комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок) – 30 % орендної плати до бюджету Жмеринської міської територіальної громади, 70 % балансоутримувачу майна;
- 4) іншого окремого індивідуально визначеного майна – 100 % орендної плати балансоутримувачу майна.

Орендна плата, отримана від передачі в оренду майна Жмеринської міської територіальної громади балансоутримувача – комунального підприємства в повному обсязі спрямовується на виконання статутних завдань такого підприємства, якщо інше не буде визначено рішенням Ради.

Орендна плата, отримана від передачі в оренду майна Жмеринської міської територіальної громади балансоутримувача – комунального закладу, установи та організації використовується згідно з кошторисом відповідної бюджетної установи.

Секретар міської ради

Вадим КОЖУХІВСЬКИЙ

**Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення Жмеринської міської ради
«Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку
розподілу орендної плати за використання комунального майна Жмеринської
міської територіальної громади»**

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення Жмеринської міської ради Вінницької області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання комунального майна Жмеринської міської територіальної громади» підготовлено згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.04 № 308.

Нормативно – правовою базою при передачі в оренду комунального майна є Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019р. № 157-IX та постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020р. № 483.

I. Визначення проблеми

Проблема, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання:

У зв'язку із створенням Жмеринської міської територіальної громади виникла необхідність прийняття нормативних актів у сфері управління комунальним майном, в тому числі передачі його в оренду, що належить до комунальної власності територіальної громади. Важливість цієї проблеми полягає у тому, що оренда майна є одним із підходів до ефективного використання комунального майна. Разом з тим – це джерело надходження коштів до загального фонду бюджету громади. Крім цього, оренда майна є одним із способів забезпечення благодійних, громадських, у тому числі молодіжних організацій, приміщеннями для здійснення своєї діяльності.

Проблема, яку пропонується розв'язати з прийняттям цього регуляторного акта, полягає у спрощенні порядку оформлення договорів оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади та створенні сприятливих умов для розвитку підприємництва, приведення відносин оренди комунального майна до діючих норм чинного законодавства:

- регуляторний акт підготовлено для визначення єдиної процедури набуття права оренди майна комунальної власності територіальної громади Жмеринської міської ради;
- необхідності чіткого визначення повноваження орендодавців майна комунальної власності; встановлення економічно обґрунтованих ставок та пропорції розподілу орендної плати за майно, яке знаходиться в комунальній власності, що в свою чергу збільшить надходження до бюджету та сприятиме соціально-економічному розвитку громади.

Причини виникнення проблеми:

Проблема є актуальною, оскільки в міській раді відсутній акт, який би на місцевому рівні регулював відносини по передачі комунального майна в оренду. В зв'язку з цим, та у зв'язку із змінами в чинному законодавстві, виникла необхідність прийняти відповідне рішення «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання комунального майна Жмеринської міської територіальної громади» з питань передачі комунального майна в оренду. На сьогодні, внаслідок утворення Жмеринської міської територіальної громади шляхом приєднання дванадцяти сільських рад зросла кількість нерухомого майна комунальної власності, яке

можливо передати в оренду та забезпечити надходження до бюджету. Аналіз діючих договорів оренди показав, що нерухоме майно комунальної власності використовується нераціонально, відсутня єдина процедура передачі комунального майна в оренду, що в свою чергу не дає можливості вирішити проблему. Аналіз практики раніше проведеної процедури передачі майна в оренду, укладення договорів оренди, підтвердив необхідність прийняття цього акта. Зокрема, прослідковувались випадки зловживання учасниками конкурсу при пропонуванні завищеного розміру орендної плати, а в подальшому не укладення договору оренди як переможцем конкурсу. Наслідком таких зловживань є невчасне укладення договорів оренди, недоотримання бюджетом коштів від оренди, та неефективне використання комунального майна в цілому.

Показники існування та масштаб проблеми:

У комунальній власності Жмеринської міської ради перебуває 81 об'єкт нерухомого майна, з них у сільській місцевості 24 об'єкти. Згідно з наявними даними загальна кількість договорів оренди комунального майна, які були укладені Жмеринською міською радою та комунальними підприємствами-балансоутримувачами комунального майна у 2018 році - 8, у 2019 році - 12, у 2020 році - 7.

В цілому по громаді налічується 48 об'єктів нерухомості, які перебувають в оренді. Стабільні надходження до бюджету громади за 2020 рік склали 26,6 тис.грн., сплата щомісячної орендної плати за діючими договорами складає 2,2 тис.грн.

Кількість укладених бюджетними установами договорів складає 16 шт., комунальними підприємствами - 2 шт. Орендована площа комунального майна, що знаходиться на балансі бюджетних установ - 5563,09 м.кв., комунальних підприємств - 177,3 м.кв. Середня місячна вартість оренди комунального майна 1кв.м. за 2020 рік по бюджетним установам склала 16,79 грн, по комунальним підприємствам - 8,91 грн.

У 2021 році, при умові прийняття цього регуляторного акта, прогнозується:

- збільшення орієнтовно на 2500,0 кв.м. площі орендованого комунального майна, та як наслідок збільшення укладених договорів оренди;

- збільшення доходів до бюджету Жмеринської міської територіальної громади в сумі 30,0 тис.грн.;

Таблиця кількісних показників договорів оренди, укладених балансоутримувачами комунального майна Жмеринської міської ради станом на 01.01.2021 р.:

Орендарі	Фізичні особи (громадяни)	Фізичні особи - підприємці	Юридичні особи	Загальна кількість договорів
Кількість	4	9	35	48

Показник	Великі	Середні	Малі/ Мікро	Разом
інформація надана згідно договорів оренди, укладених до 01.01.2021 р.	-	-	48	48
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	100	100

Підтвердження важливості проблеми:

Запровадження механізму процедури передачі в оренду майна комунальної власності Жмеринської територіальної громади забезпечить прозорість передачі комунального майна в оренду суб'єктам господарювання та дасть можливість вибрати

найоптимальніший варіант ефективного використання майна, включаючи збільшення надходжень до місцевого бюджету.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

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

Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою ринкових механізмів:

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки відповідно до частини шостої статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» порядок проведення конкурсу визначається органами місцевого самоврядування – для об'єктів, що перебувають в комунальній власності. Частиною п'ятою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що 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 права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, 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 в оренду.

Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою діючих регуляторних актів:

Проблема не може бути розв'язана в зв'язку з відсутністю нормативно- правового акта міської ради, який регулює відносини при передачі майна комунальної власності територіальній громаді Жмеринської міської ради в оренду.

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є встановлення організації договірно - майнових відносин щодо передачі в оренду комунального майна та порядку використання орендної плати за користування майном територіальній громаді Жмеринської міської ради, що дозволить:

-врегулювати та привести у відповідність до норм чинного законодавства правові відносини у сфері оренди комунального майна територіальній громаді Жмеринської

міської ради, тобто введення регулювання, що відповідатиме принципам державної регуляторної політики;

-затвердити єдиний організаційно-економічний механізм передачі в оренду комунального майна, вдосконалити механізм сплати, розподілу та використання коштів від оренди такого майна;

-підвищення прозорості дій органу місцевого самоврядування при вирішенні питань, пов'язаних з передачею майна в оренду шляхом встановлення конкретного порядку, врахування інтересів орендарів;

-підтримання та подальший розвиток населених пунктів громади за рахунок коштів, що надходять від оренди майна, які належать до комунальної власності територіальної громади;

-найбільш ефективно та раціонально використовувати комунальне майно територіальної громади Жмеринської міської ради та належно його утримувати, залучати на прозорих умовах суб'єктів господарювання, які мають бажання та можливості орендувати комунальне майно, створити конкурентне середовище у сфері оренди комунального майна територіальної громади Жмеринської міської ради;

-збільшення кількості суб'єктів господарювання, які залучатимуться до співпраці з органами місцевого самоврядування в сфері орендних відносин.

Метою прийняття рішення шляхом регулювання пропонується усунути недоліки процедури надання в оренду комунального майна територіальної громади Жмеринської міської ради в межах повноважень та у спосіб, що передбачені законами України.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Визначення альтернативних способів

Вид альтернатив	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Збереження чинного регулювання	Відсутність нормативно-правового акта міської ради, який регулює відносини при передачі в оренду комунального майна територіальної громади Жмеринської міської ради. Цей спосіб не сприятиме врегулюванню зазначених правових відносин, оскільки залишаються не врегульованими питання передачі в оренду комунального майна. Відмова від прийняття цього акта не відповідатиме вимогам Закону та унеможливить укладення договорів оренди із суб'єктами господарювання в порядку згідно з чинним законодавством, погіршить фінансовий стан підприємств комунальної власності, зменшить надходження до бюджету міської територіальної громади. Цей спосіб буде неефективним, оскільки передача в оренду комунального майна є видом діяльності, який має регулюватися державою з урахуванням особливостей окремо взятої територіальної громади. Такий підхід призведе до соціальної напруги через відсутність єдиного порядку оренди комунального майна на території міської ради. Таким чином, запровадження такої альтернативи визнано недоцільним.

<p>Альтернатива 2 Прийняття запропонованого проекту акта</p>	<p>Прийняття та затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання комунального майна Жмеринської міської територіальної громади дозволить найбільш ефективно та раціонально використовувати комунальне майно територіальної громади Жмеринської міської ради та належно його утримувати.</p> <p>Запропонований регуляторний акт:</p> <ul style="list-style-type: none"> -дасть можливість укласти договори про оренду комунального майна, що знаходяться на території сільських населених пунктів; -забезпечить встановлення чітких та прозорих механізмів орендних відносин, управління майном; -дасть можливість створити належні правові та організаційні умови для розвитку діяльності в галузі оренди комунального майна, розширення конкурентних відносин та створити умови щодо забезпечення гарантій законності у сфері оренди. <p>Таким чином, досягнення визначеної цілі другим способом є доцільним і альтернативи запропонованому регуляторному акту немає.</p>
--	---

Оцінка впливу на сферу інтересів місцевого самоврядування:

Вид альтернатив	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	<p>-порушення вимог чинного законодавства у сфері передачі комунального майна в оренду, втрата надходжень до місцевого бюджету в розмірі близько 30,0 тис. грн., враховуючи дані надходжень у 2020 році та прогнозні дані на 2021 рік;</p> <p>-втрата довіри до органів місцевого самоврядування через неврегульованість питання щодо передачі комунального майна в оренду.</p> <p>Тому, альтернатива є непринятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети.</p>

Альтернатива 2	<p>Прийняття акта забезпечить збільшення надходжень до бюджету міської територіальної громади орієнтовно на 30,0 тис. грн. на рік, враховуючи дані надходжень у 2020 році та прогнозні дані на 2021 рік, що дозволить:</p> <ul style="list-style-type: none"> -більш активніше реалізувати програму соціально-економічного розвитку громади, зокрема, проведення ремонтних робіт приміщень комунальної власності; -збільшення кількості договорів оренди внаслідок спрощення процедури передачі майна в оренду та єдиного підходу щодо такої передачі; -дасть змогу врегулювати у відповідності до чинного законодавства правові відносини, які виникають під час набуття права оренди комунального майна територіальної громади; -збільшення фективності використання комунального майна територіальної громади Жмеринської міської ради. 	<p>Витрати робочого часу спеціалістів на підготовку регуляторного акта, витрати на публікації, контроль за виконанням регуляторного акта за рік складають 9677,72 грн; вартість часу співробітника ОМС відповідної категорії (заробітна плата) – 36,11 грн./1 роб. час.</p> <p>Витрати, пов'язані з проведенням конкурсу та укладанням Договору оренди з переможцем Конкурсу.</p>
----------------	--	---

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Вид альтернатив	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	<p>Відсутні, оскільки проблема залишається невирішеною, до місцевого бюджету не надійдуть кошти за орендну плату комунального майна (по підрахункам 30,0 тис. грн.), що не сприятиме задоволенню соціальних потреб населення. З малою ймовірністю проводитиметься</p>	<p>Залишається низький попит на оренду комунального майна, що не сприяє збільшенню кількості договорів оренди та зменшує доступність до послуг, які надаються суб'єктами господарювання – орендарями комунального майна, а також втрачається можливість збільшення робочих місць, місцевий</p>

	капітальний ремонт комунального майна, облаштування територій комунальної власності.	бюджет по прогнозним даним недоотримає 30,0 тис.грн.
Альтернатива 2	Ефективне використання комунального майна, забезпечення належного рівня та умов обслуговування населення, а також умов праці, що передбачає активізацію заходів щодо здійснення орендарями ремонтних робіт об'єктів комунальної власності. Стабільність соціально-економічного розвитку територіальної громади та збільшення надходжень до бюджету орієнтовно на 30,0 тис. грн. надасть можливість вирішувати проблеми соціального плану. Збереження або створення нових робочих місць на підприємствах, які є орендарями комунального майна.	Час, затрачений на вивчення нормативної бази з даного питання.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Для розрахунку використовується кількість суб'єктів господарювання, зареєстровані на території Жмеринської міської ради та які є орендарями комунального майна за даними управління житлово-комунального господарства Жмеринської міської ради станом на 01.01.2021 року.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	0	6	42	48
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	12,5	87,5	100
Вид альтернатив	Вигоди	Витрати			
Альтернатива1	-для підприємців, які користуються нерухомим комунальним майном	Відсутня можливість набувати право оренди комунального майна з єдиним підходом на конкурентних засадах на чітко визначених умовах і як наслідок			

	<p>не витрачається час на переоформлення договорів оренди та/чи укладання додаткових угод; -часткове виконання соціально-економічних програм громади.</p>	<p>- втрата отримання додаткових прибутків. Для орендарів на сьогоднішній день - 48, витрати на оплату орендної плати за 2021 рік складуть 30,0 тис. грн. Тому, альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети.</p>
Альтернатива 2	<p>-чіткий та прозорий механізм нарахування орендної плати за об'єкти комунальної власності; -для новостворених суб'єктів господарювання-орендарів, можливість планування та розвитку власного бізнесу; -захист власних інтересів та прав через договірні відносини; -сприяння розвитку здорової конкуренції серед бажаючих орендувати комунальне майно, створення сприятливих умов для підприємницької діяльності; -прозорість процедури передачі в оренду комунального майна; -забезпечення однакових прав щодо участі в конкурсах на право оренди комунального майна.</p>	<p>Суб'єкти господарювання не матимуть додаткових витрат, лише, відповідно до чинного законодавства, сплачуватимуть витрати, пов'язані з переддоговірною підготовкою документів (підготовку відповідних документів для участі у конкурсі тощо) та витратимуть час 2,3 години згідно з М-тестом на ознайомлення з вимогами регулювання для укладання договору оренди об'єктів комунальної власності, а також витрати щодо страхування об'єктів оренди. Зобов'язання щодо своєчасного внесення орендної плати, цільового використання об'єктів за призначенням, збереження та ремонт об'єктів оренди є суттєвими умовами договору оренди. Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання складають 121662,68 грн.</p>

Станом на сьогоднішній день на території Жмеринської міської ради відсутні великі та середні підприємства, тому розрахунок витрат на одного суб'єкта господарювання великого та середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта – відсутні.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною шкалою системи оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	<p>У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.</p> <p>Неефективне використання комунального майна, ненадходження до бюджету міської територіальної громади коштів від оренди комунального майна орієнтовно 30,0 тис. грн., порушення вимог законодавства щодо оренди комунального майна .</p>
Альтернатива 2	4	<p>У разі прийняття акта задекларовані цілі забезпечать переважною мірою:</p> <ul style="list-style-type: none"> - досягнення поставленої мети стосовно затвердження процедури передачі в оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади Жмеринської міської ради, умов та порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна, затвердження Положення про оренду комунального майна, порядку розподілу орендної плати за використання комунального майна; - встановлення чітких та прозорих умов конкурсу з оренди комунального майна забезпечить вибір найкращого орендаря, який запропонував найвищу орендну плату; - зменшить передумови для корупційних дій. <p>У 2021 році, при умові прийняття регуляторного акта, прогнозується:</p> <ul style="list-style-type: none"> - збільшення орієнтовно на 2500,0 кв.м. площі орендованого комунального майна; - збільшення доходів до бюджету Жмеринської міської територіальної громади орієнтовно в сумі 30,0 тис.грн.;

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативного рейтингу
Альтернатива 1	<p><i>Держава (органи місцевого самоврядування), громадяни:</i> відсутні, оскільки проблема залишається невирішеною;</p> <p><i>Суб'єкти господарювання:</i> не витрачається час на переоформлення договорів оренди та/чи укладання додаткових угод. Часткове виконання соціально-економічних програм громади.</p>	<p><i>Держава (органи місцевого самоврядування):</i> ненадходження до бюджету міської територіальної громади орієнтовно 30,0 тис. грн. на рік.</p> <p><i>Громадяни:</i> до бюджету не надійдуть кошти за орендну плату комунального майна, що не сприятиме задоволенню соціальних потреб населення;</p> <p>- з малою ймовірністю проводитиметься капітальний ремонт комунального майна, облаштування територій комунальної власності;</p> <p>- залишається низький попит на оренду комунального майна, що не сприяє збільшенню кількості договорів оренди та зменшує доступність до послуг, які надаються суб'єктами господарювання – орендарями комунального майна, а також втрачається можливість збільшення робочих місць.</p> <p><i>Суб'єкти господарювання:</i></p> <p>- відсутня можливість набувати право оренди комунального майна з єдиним підходом на конкурентних засадах на чітко визначених умовах і як наслідок - втрата отримання додаткових прибутків. Для орендарів – 48, витрати на оплату орендної плати за 2021 рік складуть орієнтовно 30,0 тис. грн.;</p> <p>- втрати доходів тих суб'єктів господарювання, які мають можливість орендувати комунальне майно і надавати певні послуги населенню, але не мають на це право, так як відсутнє регулювання у сфері</p>	<p>Проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети, а саме:</p> <p>- відсутність регулювання передачі в оренду комунального майна, а це суперечить чинному законодавству та може визвати негативну реакцію населення;</p> <p>- бюджет міської територіальної громади недоотримує кошти;</p> <p>- не врахування всіх інтересів суб'єктів господарювання;</p> <p>- невиконання окремих соціальних програм.</p>

		передачі комунального майна в оренду на місцевому рівні.	
Альтернатива 2	<p><i>Держава (органи місцевого самоврядування), громадяни:</i></p> <p>-приведення регуляторного акта до норм чинного законодавства</p> <p>-здійснення матеріальної підтримки комунальним підприємствам, закладам, установам шляхом спрямування орендної плати за майно, яке перебуває на їх балансі відповідно до пропорцій її розподілу.</p> <p><i>Суб'єкти господарювання:</i></p> <p>-матимуть право на участь у конкурсі з оренди комунального майна на конкурентних засадах, та, як наслідок, отримання додаткових доходів в бюджет міської територіальної громади</p>	<p><i>Держава (органи місцевого самоврядування):</i></p> <p>витрати робочого часу спеціалістів на підготовку регуляторного акта, витрати на публікації, контроль за виконанням регуляторного акта за рік складають 9677,72грн; вартість часу співробітника ОМС відповідної категорії (заробітна плата) – 36,11 грн./ 1 роб. час.</p> <p><i>Суб'єкти господарювання:</i></p> <p>витрачатимуть 2,3 год. часу на ознайомлення з умовами конкурсу, підготовку відповідних документів для участі у конкурсі</p> <p><i>Громадяни :</i></p> <p>не нестимуть жодних матеріальних та інших витрат.</p>	<p>Прийняття акта дозволить:</p> <p>-поступово досягнути задекларованих цілей,</p> <p>оптимальне врахування інтересів кожної із сторін;</p> <p>-буде врегульовано господарські відносини у сфері передачі комунального майна в оренду, що забезпечить затвердження умов та порядку проведення конкурсу;</p> <p>-забезпечить якісну підготовку організації проведення конкурсу з передачі комунального майна в оренду та укладення з переможцем конкурсу Договору оренди (що запропонував найвищу орендну плату). Встановлення економічно обґрунтованих ставок є прийнятним для СПД, надасть змогу збільшити наповнення</p>

			бюджету міської громади та більш повно реалізувати соціально-економічні програми.
Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/ причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта	
Альтернатива 1	У разі неприйняття регуляторного акта, діючий документ не буде відповідати вимогам чинних нормативно-правових актів, а тому не зможе за допомогою сучасних важелів регулювати відносини у сфері передачі в оренду комунального майна, забезпечувати охорону прав і законних інтересів громадян – жителів Жмеринської міської територіальної громади. Неприйнятна альтернатива з огляду на те, що проблема залишається невирішеною, відсутні надходження до бюджету, що призведе до неповного врахування інтересів територіальної громади. Аргументи для переваги відсутні	Зовнішні чинники на дію регуляторного акта у разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін відсутні.	
Альтернатива 2	Ця альтернатива є найбільш прийнятною за наступними причинами: -зміцнення фінансової основи бюджету міської територіальної громади (збільшення доходів	До зовнішніх факторів, що можуть вплинути на дію регуляторного акта можна віднести: - зміну чинного законодавства про оренду комунального майна; -зниження платоспроможності платників податків;	

	<p>бюджету орієнтовно на 30,0 тис.грн. щорічно); -економічно обґрунтовані ставки для всіх суб'єктів господарювання та громадян; -спрямування надходжень коштів на вирішення соціальних проблем населення; -покращення інфраструктури громади; -підвищення рівня економічних ресурсів громадян; -фінансування бюджетних програм та соціальних проектів. Прийняття цього регуляторного акта забезпечить врегулювання порушеного питання з дотриманням вимог чинного законодавства України, причини для відмови відсутні. Обрана альтернатива є найбільш раціональним варіантом врахування всіх основних груп, на яких проблема справляє вплив</p>	<p>-економічна криза, що призведе до загального зменшення кількості суб'єктів господарювання. У разі змін в законодавчих актів, відповідний регуляторний акт може бути переглянутий.</p>
--	---	---

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

Для розв'язання зазначеної проблеми, з метою реалізації визначених цілей пропонується затвердити Положення про оренду комунального майна та Порядок розподілу орендної плати за використання комунального майна Жмеринської міської територіальної громади, які розроблено з урахуванням діючого законодавства, в яких чітко визначено вимоги до потенційних орендарів комунального майна та умови їх участі у конкурсі.

Представлений проект регуляторного акта відповідає принципам державної регуляторної політики.

Визначення орендаря комунального майна на конкурсних засадах є підґрунтям для досягнення цілей, передбачених цим регулюванням. Буде створено рівні умови для участі у конкурсі на право оренди комунального майна територіальної громади Жмеринської міської ради шляхом врегулювання на місцевому рівні механізмів участі у конкурсі. Чітке декларування умов конкурсного відбору дає змогу учасникам ретельно готуватися до участі у конкурсі та передбачається високий рівень виконання ними вимог цього регуляторного акта. Завдяки економічно обґрунтованим ставкам можливе збільшення надходжень до

бюджету, що в свою чергу здійснить реалізацію запланованих програм, які забезпечуть покращення життя жителів громади. Збільшення кількості орендарів – це збільшення ефективності використання комунального майна.

Крім того, для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи як забезпечення інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом оприлюднення його на офіційному сайті Жмеринської міської ради.

Після прийняття зазначеного рішення дії міської ради, балансоутримувачів щодо передачі в оренду майна, що є об'єктом комунальної власності територіальної громади, а також орендарів відповідатимуть вимогам чинного законодавства .

Отже, ймовірність досягнення цілей рішення ґрунтується на високій мотивації суб'єктів господарювання стосовно виконання вимог акта, яка полягає у:

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

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

Оскільки на сьогодні не відома точна кількість суб'єктів господарювання, які можуть звернутись із заявою про оренду майна комунальної власності територіальної громади міської ради, розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва не можливо провести, але є сподівання, що в майбутньому процедура запрацює.

Тому, здійснюється орієнтовний розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва додається).

Питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, складає 100%.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований проект акта буде діяти до прийняття змін до нього, 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 рішення набере чинності з дня його прийняття.

Термін дії запропонованого регуляторного акта - не обмежений, оскільки нормативно-правові акти вищого рівня, на виконання яких розроблено акт, мають необмежений термін чинності.

При виникненні змін у чинному законодавстві, які можуть впливати на дію запропонованого регуляторного акта та за результатами здійснення заходів з відстеження результативності регуляторного акту до нього можуть вноситись відповідні зміни та доповнення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності регуляторного акту є:

№ п/п	Назва показника	Одиниця виміру	Прогнозне значення показника за поточний рік	(очікувані у 2021 році зв'язку з прийняттям рішення)
1	Розмір надходжень до місцевого бюджету, пов'язаних з дією регуляторного акту (орієнтовна орендна плата за рік згідно діючих ставок оренди)	грн.	26600	30000
2	Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акту	одиниць	48	69
3	Розмір коштів та час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акту (на ознайомлення з рішенням)	години	2,3 год.	-
4	Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акту	високий	100 % Проект регуляторного акту та прийняте рішення оприлюднюється на офіційному сайті Жмеринської міської ради	100 %
5	Кількість нових та пролонгованих договорів оренди майна комунальної власності Жмеринської міської територіальної громади		В поточному році Жмеринською міською радою пролонговувалось 11 договорів. Укладено 7 нових договорів оренди.	Планується укласти 38 нових договорів оренди. Продовжити 31 договір, строк дії яких закінчується у 2021 році. Всього прогнозується наявність 69 договорів оренди.

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- розмір надходжень до бюджету міської територіальної громади;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно основних положень регуляторного акта.

Проект рішення було оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

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

Відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься управлінням житлово-комунального господарства Жмеринської міської ради шляхом збору та аналізу інформації зацікавлених юридичних та фізичних осіб, зауважень та пропозицій від населення та суб'єктів господарювання, а також статистичної інформації, отриманої за результатами проведеного конкурсу.

Для відстеження результативності буде застосовано аналіз статистичних даних. У рамках статистичного методу відстеження буде проведено аналіз статистичної інформації щодо надходжень до бюджету міської територіальної громади плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Жмеринської міської ради, кількості укладених договорів оренди комунального майна, кількість суб'єктів господарської діяльності, що уклали договір оренди.

Відстеження проблемної ситуації, на врегулювання якої спрямовується дія регуляторного акта, здійснюється у встановленому законодавством порядку. Відстеження результативності буде здійснюватися за кількісними та якісними показниками.

Кількісні показники: кількість скарг та відгуків підприємців, звернень громадян, органів виконавчої влади на запровадження на практиці положень акта як позитивного, так і негативного характеру; зростання чи зменшення кількості порушень законодавства орендарями при використанні орендованого майна, що виявлятимуться орендодавцями в процесі контролю. Кількість укладених та поновлених договорів оренди комунального майна.

Якісні показники: покращення чи погіршення орендованого комунального майна.

Базове відстеження результативності дії регуляторного акта буде здійснено до дня набрання його чинності та шляхом збору статистичної інформації щодо кількості укладених договорів оренди.

Повторне відстеження планується провести через один рік після набуття чинності регуляторного акта. За результатами повторного відстеження буде можливо здійснити порівняння показників базового та повторного відстеження та у разі виявлення не врегульованих та проблемних питань, вони будуть усунені шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта буде проводитись раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта шляхом порівняння установлених кількісних значень показників результативності акта із значеннями аналогічних показників, що встановлені під час повторного відстеження.

Міський голова



Анатолій КУШНІР

Додаток

до аналізу регуляторного впливу проекту рішення Жмеринської міської ради «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади»

Тест малого підприємництва (М-Тест)

Консультації з представника мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено розробником у період з 04 січня по 04 лютого 2021 року.

№ п/п	Вид консультації	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1.	Робочі зустрічі	7	Роз'яснено основну мету про необхідність прийняття зазначеного регуляторного акта як нагальної, першочергової потреби для раціонального використання комунального майна територіальної громади міської ради та додаткових надходжень до міського бюджету. В цілому регулювання сприймається.
2.	Вид консультацій: телефонні консультації, відкриті джерела в інтернет-мережі	3	Отримано інформацію від суб'єктів господарювання, які в майбутньому можуть стати потенційними орендарями комунального майна, про витрати часу та коштів на підготовку документів для участі у конкурсі на право оренди комунального майна. Роз'яснено основну мету та зміст Положення і Порядку законодавчої бази суб'єктам господарювання.

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

Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 48 одиниць, у тому числі малого підприємництва 6 одиниць та мікропідприємництва 42

одиниці, які є орендарями комунального майна територіальної громади Жмеринської міської ради станом на 01.01.2021р.;

питома вага суб'єктів малого та мікро підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 100% (відповідно до таблиці "Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання" додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта).

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

№ п/п	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) Формула: кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці	-	-	-
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування Формула: прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	-	-	-
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати – витратні матеріали) Формула: оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання	-	-	-

	одному суб'єкту малого підприємництва			
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) Формула: оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	-	-	-
5	Інші процедури: Незалежна оцінка нерухомого майна на 1 суб'єкта малого підприємництва (до 100 кв.м.)	2200 грн.	x	-
	Підготовка документів для участі у конкурсі (конверти, ксерокопії та ін.)	50,00 грн.	x	-
6	Разом, гривень (формула: сума рядків 1+2+3+4+5)	2250 грн.	x	-
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	48	x	-
8	Сумарно, гривень (формула: відповідний стовпчик «разом» X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 x рядок 7)	108000 грн.	x	-
<p>Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування Розрахунок вартості 1 людино-години: Для розрахунку використовують розмір мінімальної заробітної плати станом на 01.01.2021 року – 6000 грн. У погодинному визначенні розмір становить 36,11</p>				

грн. (ст.8 Закону України «Про Державний бюджет України на 2021 рік» від 15.12.2020 року № 1082-IX).

9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: Витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм	1 год * 36,11грн=36,11	x	-
10	Процедури організації виконання вимог регулювання: Підготовка пакету документів, що додаються до звернення Заповнення звернення Подання пакету документів разом із зверненням для розгляду	1 год * 36,11грн=36,11 0,10 год * 36,11грн=3,6 0,20 год * 36,11грн=7,2	x x x	- - x
11	Процедури офіційного звітування	-	-	-
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	-	-	-
13	Інші процедури (уточнити)	-	-	-
14	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9+10+11+12+13)	83,02 грн.	x	-
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	48	x	-

16	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)	3984,96 грн.	x	-
----	---	--------------	---	---

Примітка: розрахунок витрат майбутніх періодів орієнтовний (на базі прогнозованої інформації станом на січень 2021 року). При цьому, для розрахунку адміністративних витрат взято оплату праці підприємця на рівні мінімальної заробітної плати, яка планується станом на 01.01.2021 року, а саме: 6000,00грн. У погодинному визначенні розмір становить 36,11 грн. (ст.8 Закону України «Про Державний бюджет України на 2021 рік»).

Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання не включає сум витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень, яка є індивідуальною та залежить від намірів орендаря, фінансових можливостей та вартості орендованого приміщення за експертною оцінкою, здійсненою для цілей укладення договору оренди або продовження договору оренди.

4.Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

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

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання:

Жмеринська міська рада

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедур регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1.Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання (занесення інформації до бази даних)	1 год.	36,11 грн.	1	48	1733,28
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що					

перебуває у сфері регулювання, у тому числі: Перевірка чинності договору оренди, заборгованості з орендної плати, сплати комунальних послуг, виконання інших умов договору оренди	1,5 год.	54,17 грн.	1	48	2600,16
Виїзні перевірки щодо виконання орендарем ремонтних робіт згідно з кошторисом	1 год.	36,11 грн.	1	48	1733,28
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	1 год.	36,11 грн.	4	x	144,44
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):					
	2 год.	72,22 грн.	1	48	3466,56 грн.
Підготовка засідання конкурсної комісії. Підготовка протоколів засідання конкурсної комісії	1 год.	36,11 грн.	1	48	1733,28 грн.
Укладання Договору оренди комунального майна із переможцем конкурсу	1 год.	36,11 грн.	1	48	1733,28 грн.
Разом за рік	X	X	X	X	9677,72 грн.

Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	48388,6 грн.
------------------------	---	---	---	---	--------------

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу)

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

№ з/п	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За 5 років
1	Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання, грн.	108000 грн.	-
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування, грн.	3984,96 грн.	-
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання, грн. (сума рядків 1 та 2 цієї таблиці)	111984,96 грн.	-
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва, грн.	9677,72 грн.	-
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання, грн. (сума рядків 3 та 4 цієї таблиці)	121662,68 грн.	-

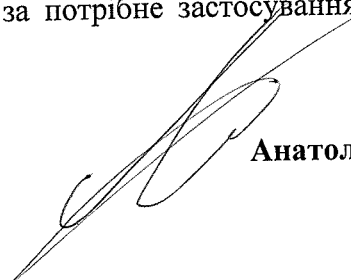
Примітка: підсумків «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання та бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва за п'ять років не здійснювалось у зв'язку з тим, що процедура надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна в Жмеринській міській територіальній громаді є разовою.

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

На даний час орендні ставки приведено у відповідність до чинного законодавства України, тому не вважається за потрібне застосування корегуючих (пом'якшувальних) заходів.

Міський голова

Анатолій КУШНІР



Експертний висновок

постійної комісії Жмеринської міської ради з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та партнерства територіальних громад щодо регуляторного впливу регуляторного акта - проекту рішення міської ради «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади»

Постійна депутатська комісія з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та партнерства територіальних громад, на виконання вимог статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», розглянула проект рішення міської ради «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади» з аналізом його регуляторного впливу та встановила наступне.

Розробником проекту регуляторного акта є управління житлово – комунального господарства Жмеринської міської ради. В зв'язку із створенням Жмеринської міської територіальної громади, виникла необхідність прийняття регуляторного акта, який би регулював використання комунального майна. Прийняття цього проекту регуляторного акта дозволить на конкуретних засадах, прозоро передавати комунальне майно в оренду, що дасть змогу більш ефективно використовувати комунальне майно та збільшить надходження до бюджету міської громади.

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

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 користування майном територіальної 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, а також його включено до плану діяльності з підготовки проектів регуляторних актів на 2021 рік (розпорядження міського голови від 11.12.2020р. № 317-р «Про затвердження планів діяльності з підготовки проектів регуляторних актів та відстежень їх результативності на 2021 рік », проведені роботи з регуляторної процедури. Проект регуляторного акта – «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади» з аналізом його регуляторного впливу відповідає усім принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а саме: доцільність, адекватність, ефективність, збалансованість, передбачуваність, прозорість та врахування громадської думки.

Повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта та безпосередньо проект з аналізом його регуляторного впливу, розміщено на офіційному сайті Жмеринської міської ради <http://zhmerinka-adm.gov.ua/pages/reguljatorna-politika>.

Регуляторний акт - проект рішення міської ради «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади» відповідає принципам державної регуляторної політики, встановлених статтею 4 Закону України «Про засади державної

регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

2. Відповідність проекту регуляторного акту 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 територіальної громади 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.

Даним аналізом регуляторного впливу визначено та проаналізовано проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінено важливість цієї проблеми, обґрунтовано, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання. Описано механізми і заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта та обґрунтовано можливість досягнення встановлених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта, визначено очікувані результати.

Таким чином, міська рада має ухвалити рішення «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади»

Дане рішення дозволить не допустити витрат бюджету та збалансувати інтереси територіальної громади та суб'єктів господарювання, забезпечить прогнозованість справляння орендної плати за користування майном комунальної власності та упередити можливість непорозумінь між платниками податку.

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

Регуляторний акт - проект рішення міської ради «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади» відповідає вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.

Узагальнений висновок:

Враховуючи проведену експертизу, регуляторний акт – проект рішення міської ради «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади» 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
фінансів, бюджету, планування
соціально-економічного розвитку,
інвестицій та партнерства
територіальних громад**



Валерій РЕЗЕДЕНТ