



СМІЛЯНСЬКА МІСЬКА РАДА  
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ  
УПРАВЛІННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ  
ВИКОНАВЧОГО КОМІТЕТУ СМІЛЯНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
вул. Незалежності, 37, м. Сміла, Черкаська обл., 20701, тел./факс: (04733) 2-00-94; тел. 2-04-09  
E-mail: *sm.y-ekonomiki@ukr.net* Код ЄДРПОУ 22799133

29.03.21 № 148/01-22 На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Державна регуляторна служба України

Управління економічного розвитку надсилає проект рішення міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла». Просимо надати висновки та погодити проект рішення, що має ознаки регуляторного акта.

Додаток: проект рішення міської ради, витяг з сайту про повідомлення про оприлюднення проекту рішення міської ради, експертний висновок, тест малого підприємництва (М-Тест).

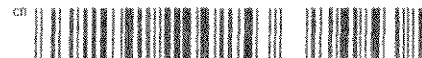
Начальник управління  
економічного розвитку

Сергій ЗАЙЦЕВ

Діна Тітаренко 20409

0.31

Державна регуляторна служба України  
№ 2527/0/19-21 від 05.04.2021





**СМІЛЯНСЬКА МІСЬКА РАДА**  
**СЕСІЯ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

№ \_\_\_\_\_

Про затвердження Примірного договору  
оренди індивідуально визначеного  
(нерухомого майна або іншого)  
комунального майна м. Сміла

Відповідно до ст. 25, п. 3 ч. 4 ст. 42, ч. 1 ст. 59 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», абз. 3 ч. 1 ст. 16 Закону України від 03.10.2019 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», ст. 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», статей 759-786, 793-797 Цивільного кодексу України, статей 230-232, 283-291 Господарського кодексу України, рішення міської ради від 23.12.2020 № 6-44/VIII «Про затвердження плану підготовки проектів регуляторних актів на 2021 рік», з метою забезпечення належного контролю за орендою об'єктів комунальної власності, міська рада  
**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Примірний договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) комунального майна м. Сміла згідно з додатком.
2. Управлінню економічного розвитку при укладанні договорів оренди нерухомого майна (будівель, приміщень), а також комунальним підприємствам (установам, організаціям) при укладанні договорів оренди іншого індивідуально визначеного майна брати за основу зазначений Примірний договір.
3. Рішення міської ради від 15.09.2016 № 23-22/VII "Про затвердження Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла" визнати таким, що втратило чинність.
4. Організацію виконання рішення покласти на заступника міського голови відповідно до функціональних повноважень та управління економічного розвитку.

5. Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря міської ради, постійну комісію міської ради з питань місцевого самоврядування, депутатської діяльності, законності, запобігання корупції, надзвичайних ситуацій

Міський голова

Сергій АНАНКО

ПОГОДЖЕНО

Секретар міської ради

Юрій СТУДАНС

Постійна комісія міської ради з питань місцевого самоврядування, депутатської діяльності, законності, запобігання корупції, надзвичайних ситуацій

Олександр ТКАЧЕНКО

Перший заступник міського голови

Олександр ЛИСЕНКО

Юридичний відділ

Оксана СІЛКО

Начальник управління економічного розвитку

Сергій ЗАЙЦЕВ

Додаток  
**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
 рішення міської ради  
 від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Примірний договір оренди індивідуально визначеного  
 (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла**

**I. Змінювані умови договору (далі - Умови)**

1	Найменування населеного пункту						
2	Дата						
3	Сторони	Найменування	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців і громадських формувань	Адреса місцезнаходження	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір	Посада особи, що підписала договір	Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо)
3.1.	Орендодавець						
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2	Орендар						
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2.2	Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря, на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність <sup>1</sup>						
3.3	Балансоутримувач						
3.3.1	Адреса електронної пошти						

	Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором	
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі - Майно)	
4.1	Інформація про об'єкт оренди - нерухоме майно	
або		
4.1	Інформація про об'єкт оренди - індивідуально визначене майно	
4.2	Посилання на сторінку в електронній торговій системі, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585) (далі - Порядок), або посилання на опубліковане відповідно до Порядку інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку)	
4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини	
4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата погодження
4.5	Інформація про укладення охоронного договору щодо Майна	дата та номер договору сторони договору
4.6	Витрати Балансоутримувача/колишнь о-го орендаря, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду	
5.1.	(А) аукціон (Б) без аукціону (В) продовження - за результатами проведення аукціону (Г) продовження - без проведення аукціону	

Виписати необхідне:			
5.1.1	Якщо цей договір є договором типу (Г) - продовження без проведення аукціону, вписати дату, номер договору, інші реквізити договору, який проводиться _____		
6	Вартість Майна (залишити одне з трьох формулювань пункту 6.1)		
6.1 (1)	Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку Майна (частина четверта статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-IX "Про оренду державного і комунального майна" (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) (далі - Закон)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
6.1.1	Оцінювач		дата оцінки " __ " _____ 20__ р.  дата затвердження висновку про вартість Майна " __ " _____ 20__ р.
6.1.2	Рецензент		дата рецензії " __ " _____ 20__ р.
або			
6.1 (2)	Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до переліку об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону (далі-Перелік другого типу) " __ " _____ 20__ р. (зазначити дату)
або			
6.1 (3)	Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача (частина друга статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до Переліку другого типу

			(зазначити дату)
6.2	Страхова вартість (залишити одне з двох формулювань пункту 6.2.1)		
6.2.1 (1)	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
або			
6.2.1 (2)	Сума, визначена в порядку, передбаченому абзацом третім пункту 175 Порядку (застосовується, якщо ринкова вартість Майна не визначалась)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
6.3	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із проведенням оцінки Майна	сума (гривень) _____	
7	Цільове призначення Майна (залишити одне із чотирьох формулювань пункту 7.1)		
7.1 (1)	Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні без додаткових умов)		
або			
7.1 (2)	Майно може бути використане за цільовим призначенням на розсуд Орендаря, за винятком таких цільових призначень* 7.1.1 _____ 7.1.2 _____ 7.1.3 _____ 7.1.4 _____ 7.1.5 _____ (вказати не більше п'яти груп цільових призначень, визначених додатком 3 до Порядку) (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні із додатковими умовами, якими визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати Майно)		
або			
7.1 (3)	Для розміщення відповідного закладу або для провадження діяльності із збереженням відповідного профілю діяльності* (зазначається тип закладу або профіль, за яким може бути використано Майно) _____ (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні, але об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, крім випадків, передбачених підпунктом 7.1.1		

	або 7.1.2)		
	або		
7.1.1 (3)	<p>Майно може бути використане Орендарем з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо установами або закладами, визначеними у пункті 29 Порядку, і які є пов'язаними із забезпеченням або обслуговуванням діяльності такої установи або закладу* (вказати конкретну послугу, яку надаватиме Орендар з метою обслуговування або забезпечення діяльності установи або закладу)</p> <p>_____</p> <p>(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке майно поширюється виняток, передбачений абзацом восьмим пункту 29 Порядку)</p>		
7.1.2 (3)	<p>Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (може бути використане за будь-яким цільовим призначенням), якщо Майно (обрати одне з трьох):</p> <p>(а) перебуває в аварійному стані або</p> <p>(б) не використовується у діяльності закладу протягом більш як три роки або</p> <p>(в) не використовується у діяльності закладу протягом більш як п'ять років:</p> <p>_____ /</p> <p>(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке Майно поширюється виняток, передбачений абзацом десятим пункту 29 Порядку)</p>		
	або		
7.1 (4)	<p>_____ *</p> <p>(зазначається цільове призначення відповідно до інформації про цільове призначення Майна, за яким Майно було включено до Переліку другого типу, або відповідно до інформаційного повідомлення про передачу Майна в оренду без проведення аукціону)</p> <p>(*використовується, якщо Майно передано в оренду без проведення аукціону)</p>		
8	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)		
9	Орендна плата та інші платежі (залежно від типу договору залишити одне із чотирьох формулювань пункту 9.1)		
9.1 (1)	Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата і реквізити протоколу електронного аукціону _____
	або		
9.1 (2)	Місячна орендна плата, визначена на підставі	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата визначення ринкової вартості майна _____



	Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, затвердженої рішенням міської ради (далі - Методика)		“__” ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
або			
9.1 (3)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	останнє число місяця, за який підлягала сплаті остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується, “__” ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
або			
9.1 (4)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата оцінки ринкової вартості майна “__” ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
9.2	Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5 договору	
10	Розмір авансового внеску орендної плати (залежно від типу договору залишити одне із двох формулювань пункту 10.1)		
10.1 (1)	2 (дві) місячні орендні плати, якщо цей договір є договором типу 5.1(А), 5.1(Б), 5.1(Г), а також 5.1(В), але переможцем аукціону є особа, що була орендарем Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	сума, гривень, без податку на додану вартість _____*	*якщо договір оренди укладено на строк менший, ніж два місяці, розмір авансового орендного платежу становить суму орендної плати за цей строк оренди
або			
10.1 (2)	6 (шість) місячних орендних плат, визначених за результатами проведення аукціону, якщо цей договір є договором типу 5.1(В) -	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	
	Продовження за результатами проведення аукціону - і при цьому переможцем аукціону є особа інша, ніж орендар		

	Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)			
11	Строк договору (залишити одне із трьох формулювань пункту 12.1)			
11.1 (1)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором			
	або <sup>2</sup>			
11.1 (2)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 12.1 цього договору	підстава: рішення про включення об'єкта оренди або єдиного майнового комплексу, до складу якого входить об'єкт оренди до переліку об'єктів, що підлягають приватизації дата "___" _____ 20__ р., номер _____, назва органу, що прийняв рішення _____		
	або <sup>3</sup>			
11.1 (3)	Цей договір діє до "___" _____ 20__ р. включно			
12	Згода на суборенду <sup>4</sup>	Орендодавець _____ згоду на передачу майна в (надав/не надав) суборенду згідно з оголошенням про передачу майна в оренду		
13	Додаткові умови оренди	(вказати усі додаткові умови)  встановлені рішенням уповноваженого органу відповідно до рішення такого органу уповноважений орган дата і номер рішення уповноваженого органу		
14	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Балансоутримувача	місцевого бюджету	Орендодавця
15	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Балансоутримувачу _____ відсотків суми орендної плати		місцевого бюджету _____ відсотків суми орендної плати
16 <sup>5</sup>	Дата заяви Орендаря про продовження договору оренди, поданої Орендодавцю: "___" _____ 20__ р.	дата і вихідний номер довідки Балансоутримувача, передбаченої частиною шостою статті 18 Закону "___" _____ 20__ р. № _____		дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди "___" _____ 20__ р. № _____

<sup>1</sup> Зазначена інформація вказується про орендарів - громадські організації (об'єднання), які отримали право на укладення договору без проведення аукціону.

<sup>2</sup> Формулювання пункту 11.1(2) застосовується у разі, коли станом на дату укладення цього договору стосовно Майна (або єдиного майнового комплексу, до складу якого входить Майно) прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

<sup>3</sup> Формулювання пункту 11.1(3) застосовується до договорів типу 5.1(Г) - продовження договору без проведення аукціону. У такому разі дата закінчення цього договору визначається шляхом додавання строку, на який продовжується попередній договір, до дати закінчення попереднього договору оренди.

<sup>4</sup> Пункт заповнюється, якщо цей договір є договором типу 5(А) або 5(В) і майно за цим договором передається за результатами проведення аукціону.

<sup>5</sup> Пункт 16 Умов заповнюється лише для договорів типу 5.1(Г) - продовження договору без проведення аукціону.

## **II. Незмінювані умови договору**

### **Предмет договору**

1.1. Орендодавець і Балансоутримувач передають, а Орендар приймає у строкове платне користування майно, зазначене у пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену у пункті 6 Умов.

1.2. Майно передається в оренду для використання згідно з пунктом 7 Умов.

### **Умови передачі орендованого Майна Орендарю**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акта приймання-передачі Майна.

Акт приймання-передачі підписується між Орендарем і Балансоутримувачем одночасно з підписанням цього договору.

Або\*:

Акт приймання-передачі підписується протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем відповідно до Порядку.

\*Альтернативне формулювання другого речення пункту 2.1 цього договору застосовується, якщо договір є договором, який укладається з переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(В) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна станом на дату оголошення аукціону.

Акт приймання-передачі Майна в оренду та акт повернення майна з оренди складаються за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю, визначеною у пункті 6.2 Умов.

### **Орендна плата**

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

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 тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5 цього договору.

3.2. (1) Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

Або (залишити одне з двох альтернативних формулювань):

3.2. (2) Якщо орендна плата визначена на підставі абзацу третього або четвертого частини сьомої статті 18 Закону, то:

орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 9.1 Умов) і датою підписання акта приймання-передачі минуло більш як один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;

орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. Орендар сплачує орендну плату до місцевого бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 16 Умов (або в іншому співвідношенні, визначеному законодавством), щомісяця:

до 25 числа поточного місяця оренди.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача. Балансоутримувач виставляє рахунок на загальну суму орендної плати із зазначенням частини орендної плати, яка сплачується на рахунок Балансоутримувача, і частини орендної плати, яка сплачується до місцевого бюджету. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати. Орендар сплачує Балансоутримувачу належну йому частину орендної плати разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати. Балансоутримувач надсилає Орендарю рахунок не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дати платежу. Протягом десяти робочих днів після закінчення поточного місяця оренди Балансоутримувач передає Орендарю акт виконаних робіт на надання орендних послуг разом із податковою накладною за умови реєстрації Орендаря платником податку на додану вартість.

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 10 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього договору.

3.6. Якщо цей договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону.

Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договір типу 5.1(Б)), то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є рішення, прийняте відповідно до пункту 121 Порядку.

Якщо цей договір укладено в результаті продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону (пункт 5.1(Г) Умов), то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця, прийняте відповідно до пункту 141 Порядку.

3.7. Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договори типу 5.1(Б) та 5.1(Г) Умов), розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики.

Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим договором, протягом 30 календарних днів з моменту набрання чинності відповідними змінами.

Орендар може звернутися до Орендодавця з вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим договором, протягом будь-якого строку після набрання чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватися з першого числа місяця, що настає за датою укладення сторонами додаткової угоди до цього договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього договору.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем (в частині, належній місцевому бюджету) та Балансоутримувачем (в частині, належній Балансоутримувачу). Орендодавець і Балансоутримувач можуть за домовленістю звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим договором, за якими у Орендаря є заборгованість, в інтересах відповідної сторони цього договору. Сторона, в інтересах якої подається позов, може компенсувати іншій стороні судові і інші витрати, пов'язані з поданням позову.

3.9. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.10. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету або Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі Майна.

3.11. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахувавши пеню та неустойку (за наявності).

3.12. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

### **Повернення Майна з оренди**

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

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

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передують даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Балансоутримувачу платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передують даті повернення Майна з оренди;

відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті повернення з оренди орендованого Майна.

Балансоутримувач складає акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і надає підписані Балансоутримувачем примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

підписати три примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Балансоутримувача і одночасно повернути Балансоутримувачу два примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

Не пізніше ніж на четвертий робочий день після припинення договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендодавцю примірник підписаного акта повернення з оренди орендованого Майна або письмово повідомити Орендодавцю про відмову Орендаря від підписання акта та/або створення перешкод Орендарем у доступі до орендованого Майна з метою його огляду, та/або про неповернення підписаних Орендарем примірників акта.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Балансоутримувача примірників акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує до місцевого бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору.

### **Поліпшення і ремонт орендованого майна**

5.1. Орендар має право:

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

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

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

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Балансоутримувача і Орендодавця на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на проведення цих робіт в рахунок орендної плати і умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Порядком.

5.3. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна у порядку та на умовах, встановлених Порядком.

5.4. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна від переможця аукціону з приватизації Майна, а якщо таким переможцем стає Орендар, - то право на зарахування в рахунок купівельної ціни суми вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у порядку та на умовах, встановлених Законом України від 18 січня 2018 р. № 2269-VIII "Про приватизацію державного і комунального майна" (Відомості Верховної Ради України, 2018 р., № 12, ст. 68) (далі - Закон про приватизацію).

### **Режим використання орендованого Майна**

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, визначеного у пункті 7 Умов.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна;

забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Балансоутримувача;

утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням;

проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Балансоутримувачу відповідні документи розслідування.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм у приміщеннях згідно із законодавством.

6.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, - то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Балансоутримувач або Орендодавець повідомляє Орендареві електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до об'єкта оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5. Протягом п'яти робочих днів з дати укладення цього договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендарю для підписання:

два примірники договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю відповідно до примірного договору, затвердженого наказом Фонду державного майна, та/або

проекти договорів із постачальниками комунальних послуг, якщо стосовно об'єкта оренди такими постачальниками комунальних послуг відкриті окремі особові рахунки або якщо окремі особові рахунки були відкриті на попереднього користувача Майном.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання примірників договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю:

підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору; або

подати Балансоутримувачу обґрунтовані зауваження до сум витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем за договором.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання від Балансоутримувача відповіді на свої зауваження, яка містить документальні підтвердження витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем, підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору.

Орендар вживає заходів для укладення із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту отримання проектів відповідних договорів від Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.6. Якщо Майном є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є додатком до цього договору.

У разі коли об'єкт оренди підлягає відповідно до закону екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висуваються вимоги або надаються рекомендації, до договору включається положення такого змісту:

“Протягом \_\_\_\_\_ Орендар зобов'язаний  
(період)

здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит.”.

### **Страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку Майна та укладення охоронного договору**

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Балансоутримувача згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Балансоутримувачу та Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувачу та Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір страхування укладений на строк, що є іншим, ніж один рік, такий договір повинен бути поновлений після закінчення строку, на який він укладено.

Якщо строк дії договору оренди менший, ніж один рік, то договір страхування укладається на строк дії договору оренди.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).



7.2. Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 6.3 Умов (у разі понесення Балансоутримувачем таких витрат). Балансоутримувач має право зарахувати частину орендної плати, що підлягає сплаті на користь Балансоутримувача, в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

7.3 Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Балансоутримувачу/колишньому орендарю витрати, пов'язані із укладенням охоронного договору, якщо вони були понесені протягом календарного року до дати публікації оголошення про проведення аукціону про передачу майна в оренду у сумі, визначеній в пункті 4.6 Умов (у разі понесення Балансоутримувачем таких витрат).

### **Суборенда**

8.1. (1) Орендар має право передати Майно в суборенду, якщо Орендар отримав Майно за результатами аукціону (у тому числі в результаті продовження договору оренди) і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду орендодавця на суборенду, про що зазначається у пункті 13 Умов. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим договором (за наявності).

Або\*:

8.1. (2) Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

\*Альтернативне формулювання пункту 8.1 застосовується, якщо орендар отримав Майно в оренду без проведення аукціону або якщо одночасно виконуються такі умови: договір є договором типу 5.1 (Г) - договір, що продовжується без проведення аукціону, і договір, що продовжується, не передбачав право Орендаря на суборенду.

Або\*\*:

8.1. (3) Орендар має право здавати Майно в суборенду за письмовою згодою Орендодавця.

\*\*Альтернативне формулювання пункту 8.1 застосовується, якщо одночасно виконуються такі умови:

договір є договором типу 5.1 (Г) - договір, що продовжується без проведення аукціону;

договір, що продовжується, передбачав право Орендаря на суборенду.

8.2. Орендар може укласти договір суборенди лише з особами, які відповідають вимогам статті 4 Закону.

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

### **Запевнення сторін**

9.1. Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

9.1.1. крім випадків, коли про інше зазначене в акті приймання-передачі, об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині об'єкта немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до об'єкта може бути наданий Орендарю в день підписання акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від об'єкта у кількості, зазначеній в акті приймання-передачі;

9.1.2. інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або пунктом 26 Порядку),

посилання на яке зазначене у пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

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

9.3. Орендар має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі відповідно до цього договору.

9.4. Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

### **Додаткові умови оренди**

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням уповноваженого органу про встановлення додаткових умов оренди, визначених у пункті 14 Умов, за умови, що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду, інформаційного повідомлення про об'єкт (пункт 4.2 Умов).

### **Відповідальність і вирішення спорів за договором**

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

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

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

11.4. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

### **Строк чинності, умови зміни та припинення договору**

12.1. (1) Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 12 Умов. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

Або\*:

12.1. (2) Цей договір укладено на строк, визначений у частині другій пункту 12 Умов, але у будь-якому разі не довше ніж до моменту переходу права власності на Майно (єдиний майновий комплекс, до складу якого входить Майно) до переможця аукціону, проведеного відповідно до вимог Закону про приватизацію. Орендодавець зобов'язаний надіслати Орендарю інформаційне повідомлення (письмово або на його електронну адресу), передбачене частиною третьою статті 21 Закону про приватизацію, або посилання на таке повідомлення в електронній торговій системі, а також копію договору купівлі-продажу Майна (комунального підприємства, на балансі якого перебуває Майно), укладеного в результаті проведення

аукціону, або посилання на текст такого договору, оприлюдненого в електронній торговій системі, протягом трьох робочих днів з моменту оприлюднення відповідно інформаційного повідомлення і договору в електронній торговій системі, інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на Майно або на єдиний майновий комплекс комунального підприємства, на балансі якого перебуває Майно.

\*Альтернативне формулювання пункту 12.1 застосовується, якщо станом на дату укладення цього договору стосовно Майна (або єдиного майнового комплексу до складу якого входить Майно) прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

12.2. Умови цього договору зберігають силу протягом всього строку дії цього договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, крім випадку, передбаченого пунктом 3.7 цього договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

12.3. Зміни і доповнення до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень шляхом укладення договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.

12.4. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди - якщо об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди та рецензія на нього, якщо договір оренди продовжується вперше за умови, якщо строк оренди за таким договором становить п'ять років або менше і був укладений без проведення конкурсу чи аукціону, або договір оренди, що продовжується, був укладений без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими статтею 15 Закону.

Якщо заява подається підприємством, установою, організацією, що надає соціально важливі послуги населенню, орендар подає також документи, що підтверджують відповідність критеріям, установленим абзацом другим пункту 137 Порядку.

Пропуск строку подання заяви Орендарем є підставою для припинення цього договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 143 Порядку.

Орендар, який має намір продовжити договір оренди нерухомого майна, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

Орендар має переважне право на продовження цього договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб.

Оприлюднення на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) орендаря, який отримав в оренду Майно без проведення аукціону, недостовірної інформації, що стала підставою для укладення договору оренди, є підставою для дострокового припинення договору оренди за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

12.5. Якщо інше не передбачено цим договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цим договором, і він

зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

12.6. Договір припиняється:

12.6.1 з підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону, і при цьому:

12.6.1.1. якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено (абзац другий частини першої статті 24 Закону), то договір вважається припиненим з дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця (якщо цей договір використовується для передачі в оренду Майна комунальної форми власності, то рішення приймається органом, визначеним відповідно до абзацу другого частини четвертої статті 18 Закону) про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (пункт 143 Порядку);

дати, визначеної в абзаці третьому пункту 151 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього договору стала особа інша, ніж Орендар, - на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається);

12.6.1.2. якщо підставою припинення договору є обставини, передбачені абзацами третім, четвертим, сьомим, восьмим частини першої статті 24 Закону, договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документа, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи або смерті фізичної особи;

12.6.2 якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону, а також якщо Орендар, який отримав Майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність.

Договір вважається припиненим з цієї підстави в односторонньому порядку на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення цього договору, крім випадку, коли протягом зазначеного строку Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця.

У такому разі договір вважається припиненим:

після закінчення двох місяців з дня звернення Орендарем за таким позовом до суду, якщо судом не відкрито провадження у справі за таким позовом Орендаря протягом зазначеного двомісячного строку; або

з дати набрання законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря; або

з дати залишення судом позову без розгляду, припинення провадження у справі або з дати відкликання Орендарем позову.

Лист про дострокове припинення надсилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна;

12.6.3 (1) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акта приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на п'ятий робочий день після підписання цього договору, якщо станом на цей день акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Балансоутримувач повинен скласти акт та повідомити Орендодавцю.

Або\*:

12.6.3 (2) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акта приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на 15-й робочий день після припинення договору з попереднім орендарем, якщо протягом встановленого цим договором строку акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Балансоутримувач повинен скласти акт і повідомити Орендодавцю.

\*Альтернативне формулювання пункту 12.6.3 застосовується, якщо договір є договором, який укладається із переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(B) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна, станом на дату оголошення аукціону.

12.6.4. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 12.8 цього договору;

12.6.5. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.9 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу другого пункту 12.10 цього договору;

12.6.6. за згодою сторін на підставі договору про припинення з дати підписання акта повернення Майна з оренди;

12.6.7. на вимогу будь-якої із сторін цього договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

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

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

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у пунктах (3)7.1, (3)7.1.1 або (4)7.1 Умов, або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням, визначеним у пункті (2)7.1 Умов;

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

12.7.4. уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

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

12.7.6. порушує додаткові умови оренди, зазначені у пункті 14 Умов;

12.7.7. істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно Майна, і копія якого є додатком до цього договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини восьмої статті 6 Закону;

12.7.8. відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.7 цього договору.

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього договору, Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендареві та іншій стороні договору листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна). Лист пересилається на адресу

електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

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

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

12.9. Цей договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

12.9.1. протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Орендар отримає докази істотної невідповідності об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону, або в акті приймання-передачі; або

12.9.2. протягом двох місяців після підписання акта приймання-передачі Орендар не матиме можливості використувати об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на об'єкті через відсутність на об'єкті можливості підключення до комунальних послуг, або відмови Балансоутримувача укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом одного місяця з моменту звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Майна).

12.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.9 цього договору, Орендар повинен повідомити Орендодавцю і Балансоутримувачу із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, передбачених пунктом 12.9 договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю і Балансоутримувачу вимогу про дострокове припинення цього договору і вимогу про повернення сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на десятій робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю і Балансоутримувачу вимоги про дострокове припинення цього договору, крім випадків, коли Орендодавець або Балансоутримувач надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендодавця та Балансоутримувача, передбачених абзацом другим цього пункту:

Балансоутримувач повертає Орендарю відповідну частину орендної плати, сплаченої Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди;

Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем до бюджету, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11. У разі припинення договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, - власністю територіальної громади;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю територіальної громади та їх вартість компенсації не підлягає.

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

### **Інше**

13.1 Орендар письмово повідомляє іншим сторонам договору протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендареві про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

13.2. Якщо цей договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

13.3. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця або Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач стає стороною такого договору шляхом складення акта про заміну сторони у договорі оренди комунального майна (далі - акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надсилається іншим сторонам договору листом (цінним з описом). Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надсилання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

У разі коли договір нотаріально посвідчено, то підписи посадових осіб попереднього і нового орендодавців на акті про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

13.4. У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи - Орендаря.

У разі виділу з юридичної особи - Орендаря окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього договору, можливий лише за згодою Орендодавця.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з дня внесення змін до цього договору.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

13.5. Цей Договір укладено у трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця і Балансоутримувача.

### **Підписи сторін**

Від Орендаря: \_\_\_\_\_

Від Орендодавця: \_\_\_\_\_

Від Балансоутримувача: \_\_\_\_\_

Секретар міської ради

Юрій СТУДАНС

Олександр ТКАЧЕНКО  
Сергій ЗАЙЦЕВ



## РОЗВИТОК

Бюджет

Регуляторна політика

Економіка

Містобудування та архітектура

Земельні відносини

Медицина

Освіта

Транспорт

Прямий захист та оборонно-мобілізаційна робота

Соціальний захист населення

Культура

Молодь та спорт

Робота

Паспорти бюджетних програм

Життє

АСОЦІАЦІЯ МІСТ  
УКРАЇНИ



# ПОВІДОМЛЕННЯ про оприлюднення проекту рішення міської ради «Про затвердження примірною індивідуально визначеного майна територіальної громади м.Сміла»

Опубліковано ekonomika\_366 вт. 02/02/2021 - 00:00

## ПОВІДОМЛЕННЯ про оприлюднення проекту рішення міської ради

"Про затвердження Примірною договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла"

Смілянська міська рада повідомляє про розробку проекту регуляторного акту.

### Стислий виклад змісту проекту:

Проект регуляторного акта "Про затвердження Примірною договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла" розроблений відповідно до Закону України "Про оренду державного та комунального майна" з метою створення єдиного підходу для орендодавців комунального майна міста при укладенні договорів оренди, належного правового оформлення орендних праввідносин та послаблення фінансового навантаження орендарів при укладенні договорів оренди.

Інформація про спосіб оприлюднення проекту вказаного регуляторного акта:

Проект рішення міської ради разом з аналізом регуляторного впливу опублікований на сайті Смілянської міської ради <http://smila-rada.gov.ua> в розділі «Регуляторна політика» - «Оприлюднення проектів та аналіз регуляторного впливу».

Зауваження та пропозиції щодо проекту даного регуляторного акта приймаються від фізичних, юридичних осіб, їх об'єднань у письмовому вигляді упродовж 31 календарного дня з дати оприлюднення його в ЗМІ на адресу м. Сміла, бульвар Графа Олексія Бобринського, 2, Будинок побуту кімната 34, управління економічного розвитку, або на поштову скриньку управління [sm.v-ekonomika@ukr.net](mailto:sm.v-ekonomika@ukr.net).

Розробник проекту регуляторного акта: управління економічного розвитку. Додаткова інформація за тел. 2-04-09, 2-42-34.

В.о. начальника управління економічного розвитку

## Експертний висновок

### Постійної комісії з питань місцевого самоврядування, депутатської діяльності, законності, запобігання корупції, надзвичайних ситуацій щодо проекту рішення міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла»

Постійна комісія з питань місцевого самоврядування, депутатської діяльності, законності, запобігання корупції, надзвичайних ситуацій розглянула проект рішення міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла» та встановила наступне.

Розробником регуляторного акта є управління економічного розвитку виконавчого комітету Смілянської міської ради. Проект рішення підготовлено відповідно до ст. 25, п. 3 ч. 4 ст. 42, ч. 1 ст. 59 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», абз. 3 ч. 1 ст. 16 Закону України від 03.10.2019 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», ст. 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», статей 759-786, 793-797 Цивільного кодексу України, статей 230-232, 283-291 Господарського кодексу України, рішення міської ради від 23.12.2020 № 6-44/VIII «Про затвердження плану підготовки проектів регуляторних актів на 2021 рік.

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

Проаналізувавши проект регуляторного акта, постійна комісія визначає наступне.

Проект відповідає цілям державної регуляторної політики, зокрема:

доцільність – визначена та обґрунтована необхідність регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми;

адекватність - форма та рівень регулювання господарських відносин відповідають потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив;

ефективність - внаслідок дії регуляторного акта прогнозується забезпечення досягнення максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави;

збалансованість – при розробці проекту забезпечено баланс інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави;

передбачуваність – проект рішення включено до плану діяльності з підготовки проектів регуляторних актів на 2021 рік (рішення міської ради від 23.12.2020 № 6-44/VIII «Про затвердження плану підготовки проектів регуляторних актів на 2021 рік»), що дозволить суб'єктам господарювання здійснювати планування їхньої діяльності;

прозорість та врахування громадської думки – проект рішення оприлюднено на сайті Смілянської міської ради 02.02.2021 разом з аналізом регуляторного впливу з метою отримання зауважень та пропозицій.

Таким чином, проект регуляторного акта – проект рішення міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла» відповідає усім

принципам державної регуляторної політики встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

## **2. Відповідність проекту регуляторного акта вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.**

Аналіз регуляторного впливу підготовлено до оприлюднення проекту регуляторного акта з метою одержання зауважень та пропозицій.

Розробник проекту регуляторного акта при підготовці аналізу регуляторного впливу:

1. Визначив та проаналізував проблему, яку пропонується розв'язати шляхом регулювання господарських відносин, а також оцінив важливість цієї проблеми. Зокрема, станом на 01.02.2020 (на час розробки проекту регуляторного акта) відсутній текст примірнього договору оренди комунального майна м. Сміла, який затверджений відповідним рішенням міської ради, а отже орендні відносини формувалися на основі примірнього договору оренди, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 (далі – Постанова 820). Проте вимоги, передбачені затвердженим примірним договором не в повній мірі задовольняють потреби територіальної громади м. Сміла, зокрема застосування забезпечувального депозиту при укладанні договору, який встановлюється у розмірі двох місячних орендних плат, але не менше мінімальної заробітної плати станом на перше число поточного року. Крім цього, забезпечувальний депозит застосовується як для суб'єктів підприємництва, так і для орендарів бюджетної сфери міста, що в свою чергу не виправдовує бюджетних витрат.

3 огляду на зазначене, постала потреба в розробленні відповідного нормативного акта, розробником якого є управління економічного розвитку. Вказаним проєктом рішення передбачено виключення забезпечувального депозиту, який визначений державним примірним договором оренди.

Передача в оренду комунального майна є ефективним і перспективним управлінським рішенням, що не лише дає змогу зберегти майно територіальної громади міста Сміла, а і сприяє розвитку підприємництва і є джерелом наповнення місцевого бюджету.

2. Обґрунтував, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує регулювання.

3. Обґрунтував, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів.

4. Визначив очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта, у тому числі здійснив розрахунок очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, громадян та місцевого бюджету внаслідок дії регуляторного акта. Розробником визначено, що запровадження регулювання дозволить підвищить ефективність здачі майна в оренду, сприятиме відкритості та прозорості процесу такої передачі, оперативності та своєчасності їх надання, доступності та зручності для суб'єктів звернень. 5. Визначено цілі регулювання.

6. Під час розробки проекту рішення міської ради «Про затвердження Примірнього договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла» розглянуто 2 альтернативні способи. Розробником аргументовано переваги обраного способу досягнення встановлених цілей. Запровадження обраної альтернативи дозволить послабити фінансове навантаження на суб'єктів господарювання (фізичних та юридичних осіб).

7. Зазначено механізми і заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта.

8. Обґрунтовано можливість досягнення встановлених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта та доведено, що досягнення запропонованим регуляторним актом встановлених цілей є можливим з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, громадян.

9. Доведено, що вигоди, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акта, виправдовують відповідні витрати органу місцевого самоврядування, громадян та підприємців.

10. Проведено Тест малого підприємництва та розраховано бюджетні витрати органу місцевого самоврядування.

11. Оцінено ризик впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта та обґрунтовано запропонований строк чинності регуляторного акта;

12. Визначено показники результативності регуляторного акта та заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта в разі його прийняття.

### **3. Узагальнений висновок**

Проаналізувавши проєкт регуляторного акта, Постійна комісія з питань місцевого самоврядування, депутатської діяльності, законності, запобігання корупції, надзвичайних ситуацій вважає, що проєкт регуляторного акта – проєкт рішення міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла», аналіз його регуляторного впливу відповідають вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Заступник голови постійної комісії  
з питань місцевого самоврядування,  
депутатської діяльності, законності,  
запобігання корупції, надзвичайних ситуацій



О.А.Ткаченко

## ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

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

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено розробником у період з "01" січня 2021 р. по "01" лютого 2021 р.

№ п/п	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Письмові, усні запити	4	Отримання від суб'єктів підприємництва та Колегії підприємців зауважень та пропозицій до проекту рішення, а також даних щодо: - витрати часу на отримання інформації про регулювання, оформлення електронного листа, проведення платежів, на транспорт, вивчення документації; - грошових витрат на обслуговування банку (% банку), на транспорт, заробітну плату.

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 30 (одиниць), у тому числі малого підприємництва 30 (одиниць) та мікропідприємництва - 0 (одиниць);

питома вага суб'єктів малого 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

Розрахунок вартості 1 людино-години:

для розрахунку використовується мінімальна заробітна плата, яка станом на 1 січня 2021 року становить 6000,0 гривні в місяць або 36,11 гривні за годину. (Закон України «Про Державний бюджет України на 2021 рік»)

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	0	0	0

2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0	0	0
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	0	0	0
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	0	0	0
5	Інші процедури (уточнити)			
	сплата орендної плати за рік СПД, на яких поширюється регулювання акта (із розрахунку середньої щомісячної о/плати на 1орендаря - 2382,2 грн.)	28586,4	28586,4	142932
	Сплата забезпечувального депозиту на 1 орендаря на час укладання договору оренди або у разі продовження попереднього договору (6000,0 грн)	6000,0	- при умові одноразової сплати при укладанні договору	6000,0
6	Разом, гривень	34586,4	28586,4	148932
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць		30	
8	Сумарно, гривень	<b>1037592,0</b>	X	<b>4467960,0</b>
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання: витрати часу на отримання інформації про регулювання 1 година * 36,11 (чол./год) = 36,11 грн.;	45,41	0	45,41
	а) реєстрація орендаря в електронній торговій системі для продовження договірних відносин): 15 хв. * 36,11 (чол./год) = 9,3 грн <b>Разом в перший рік 45,41 грн</b>	9,3	0	9,3
	б) подання заяви в електронному кабінеті на продовження договірних відносин 15 хв. * 36,11 (чол./год) = 9,3 грн. <b>разом в перший рік 9,3 грн.</b>	9,3	0	9,3
	в) подання додаткової документації	46,11	0	46,11

	(при необхідності), в т.ч. проїзд транспортом, витрати часу 1 година $1 \text{ роб.год.} * 36,11 \text{ (чол./год)} = 36,11 \text{ грн.}$ проїзд в обидві сторони 10 грн. <b>разом 46,11 грн.</b> <b>разом в перший рік 46,11 грн</b>			
	оформлення та підписання документів), в т.ч. проїзд транспортом, витрати часу 1 година: $1 \text{ роб.год.} * 36,11 \text{ (чол./год)} = 36,11 \text{ грн.}$ проїзд в обидві сторони 10 грн. <b>разом 46,11 грн.</b> <b>разом в перший рік 46,11 грн</b>	46,11	0	46,11
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	0	0	0
	витрати на проведення платежів (обслуговування банку, % банку, але не менше 10 грн.), а також витрати робочого часу (15 хв.): $15 \text{ хв.} * 36,11 \text{ (чол./год)} = 9,3 \text{ грн}$ <b>разом 19,3 грн. на місяць</b> <b>разом за рік 231,6 грн.</b>	231,6	0	1158,0
11	Процедури офіційного звітування	0	0	0
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	0	0	0
13	Інші процедури (уточнити)	0	0	0
14	Разом, гривень	378,53	X	1892,65
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	30	0	30
16	Сумарно, гривень	<b>11355,9</b>	X	<b>56779,5</b>

**Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва**

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання (занесення інформації до бази даних)	0,5 год.	37,5	1	12	<b>225,0</b>

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання	0	0	0	0	0
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	0	0	0	0	0
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	0	0	0	0	0
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	0	0	0	0	0
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	0	0	0	0	0
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	<b>6 год =</b>	<b>37,5</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>2700,0</b>
прийняття, реєстрація заяви, передача виконавцю	15 хв +	0	0	0	0
перевірка наданого пакету документів	2 год. +	0	0	0	0
за умови виявлення недоліків повернення на доопрацювання разом з супровідним листом	30 хв +	0	0	0	0
Оформлення відмови у разі наявності підстав	30 хв +	0	0	0	0
підготовка проекту відповідного рішення (наказу) та його візування	30 хв +	0	0	0	0
підготовка додаткової угоди (договору)	2 год.	0	0	0	0
видача орендарю пакету документів з примірником прийнятого рішення	15 хв.	0	0	0	0



Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
та супровідним листом, або листа з відмовою.					
здійснення працівником контролю за виконання умов договору	2,5 год.	37,5	1	12	1125
Разом за рік	X	X	X	X	4050,0
Сумарно за п'ять років	–	–	–	–	20250,0

**Примітка:** Розрахунок бюджетних витрат проведено з урахуванням середньої оплати праці однієї години роботи головного спеціаліста управління економічного розвитку міської ради, яка станом на 01 червня 2020 року складає 6000,0 грн.

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

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий) грн.	За п'ять років, грн
1	Оцінка “прямих” витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	1037592,0	4467960,0
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	11355,9	56779,5
3	<b>Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання</b>	<b>1048947,9</b>	<b>4524739,5</b>
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	4050,0	20250,0
5	<b>Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання</b>	<b>1052997,9</b>	<b>4544989,5</b>

## **Аналіз регуляторного впливу проєкту рішення Смілянської міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна територіальної громади міста Сміла»**

Цей аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» з метою приведення регуляторних актів у відповідність до норм чинного законодавства, а також обґрунтування відповідності проєкту рішення принципам державної регуляторної політики, одержання зауважень та пропозицій від зацікавлених осіб.

### **I. Визначення проблеми**

Відповідно до положень ст.4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», одним із принципів державної регуляторної політики є ефективність і збалансованість, що передбачають забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акту максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави (органу місцевого самоврядування), а також забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів.

Верховною Радою України прийнято Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) № 157-ІХ від 03.10.2019 року. Частиною другої статті 2 Закону визначено, що передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування. Статтею 16 Закону передбачено, що договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується:

Кабінетом Міністрів України - щодо майна державної власності;  
представницькими органами місцевого самоврядування - щодо майна комунальної власності.

Якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив примірний договір оренди комунального майна, застосовується примірний договір оренди державного майна.

Станом на 01.02.2020 (на час розробки проєкту регуляторного акта) відсутній текст примірного договору оренди комунального майна м.Сміла, який затверджений відповідним рішенням міської ради, а отже орендні відносини формувалися на основі примірного договору оренди, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 (далі – Постанова 820). Проте вимоги, передбачені затвердженим примірним договором не в повній мірі задовольняють потреби територіальної громади м.Сміла, зокрема застосування забезпечувального депозиту при укладання договорі, який встановлюється у розмірі двох місячних орендних плат, але не менше мінімальної заробітної плати станом на перше число поточного року. Крім цього, забезпечувальний депозит застосовується як для суб'єктів підприємництва, так і для орендарів бюджетної сфери міста, що в свою чергу не виправдовує бюджетних витрат.

З огляду на зазначене, постала потреба в розробленні відповідного нормативного акта, розробником якого є управління економічного розвитку (далі – Управління). Вказаним проєктом рішення передбачено виключення забезпечувального депозиту, який визначений державним примірним договором оренди.

Передача в оренду комунального майна є ефективним і перспективним управлінським рішенням, що не лише дає змогу зберегти майно територіальної громади міста Сміла, а і сприяє розвитку підприємництва і є джерелом наповнення місцевого бюджету. За інформацією управління економічного розвитку (відділу комунального майна) станом на 01.02.2021:

на обліку знаходиться 153 договори оренди об'єктів нерухомості комунальної власності територіальної громади міста Сміла, в тому числі:

- 44 - бюджетні установи, громадські організації, що фінансуються з місцевого бюджету;
- 109 - суб'єкти підприємницької діяльності .

**Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою ринкових механізмів:**

Застосування ринкових механізмів для вирішення вказаної проблеми не є можливим, оскільки Законом передбачена норма застосування примірнього документа, затвердженим представницьким органом місцевого самоврядування.

### **Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою діючих регуляторних актів:**

Зазначена проблема не може бути вирішена за допомогою діючих регуляторних актів, зокрема:

застосування примірнього договору оренди, затвердженого Постановою 820, - оскільки наявні факти відмови орендарів на продовження договірних відносин в зв'язку з обов'язковою сплатою забезпечувального депозиту,

наявного нормативного документа – типового договору оренди, затвердженого рішенням міської ради від 15.09.2016 № 23-22/УІІ, оскільки він не відповідає чинному законодавству та підлягає скасуванню.

Отже, для вирішення проблеми необхідно розробити відповідний нормативно-правовий акт.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

Групи	Так	Ні
Громадяни	Так	
Територіальна громада м. Сміла	так	
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	так	

## **II. Цілі державного регулювання.**

Основними цілями прийняття пропонованого регуляторного акта є:

зменшення фінансового навантаження на суб'єктів підприємницької діяльності, а також створення сприятливих умов для розвитку підприємництва;

зменшення видатків бюджетних установ міста, що фінансуються з міського бюджету, при укладанні договору оренди;

ефективного використання об'єктів комунальної власності шляхом передачі його в оренду;

збільшення надходжень до місцевого бюджету, шляхом передачі майна в оренду; створення нових робочих місць.

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

### **1. Визначення альтернативних способів**

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 <b>Не прийняття регуляторного акта. Застосовувати примірний договір оренди, затверджений Постановою 820</b>	Не враховує реальний попит на об'єкти комунальної власності м.Сміла, платоспроможність населення міста та суб'єктів підприємницької діяльності, створює навантаження на міський бюджет у разі якщо орендарем є міська бюджетна установа (організація), зокрема 6000,0 грн для забезпечувального депозиту на кожний договір, укладений бюджетною установою. Бюджетні навантаження на рік складають 60000,0-120000,0 грн. Збільшує прямі витрати суб'єктів підприємницької діяльності на 6000.0 грн на 1 договір. В середньому це 180000 грн на середньорічну кількість орендарів (нових або тих, хто продовжує). Може спричинити відтік орендарів, зменшення орендної

	плати, що надходить до місцевого бюджету.
Альтернатива 2 <b>Прийняття регуляторного акта</b>	Послаблює фінансові витрати суб'єктів господарювання: Зменшить витрати міського бюджету при укладанні договорів оренди бюджетними установами (організаціями) - 60000,0-120000,0 грн. на рік. Сприяє збільшенню кількості орендарів, що в свою чергу забезпечить збільшення надходжень до місцевого бюджету на вирішення соціально-економічних питань міста, а також створенню нових робочих місць. Зменшення прямих витрат орендарів- підприємців орієнтовно 180000,0 на рік

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

### 2.1 Оцінка впливу на сферу інтересів держави (органу місцевого самоврядування)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не передбачається.	Можливе зменшення кількості потенційних орендарів, які мають бажання орендувати комунальне майно, в зв'язку з невідповідністю орендних та інших платежів до можливих вигод в подальшому і як наслідок можливе недоотримання місцевим бюджетом коштів від орендної плати. Збільшення навантаження на бюджетні установи, що фінансуються з місцевого бюджету 60000,0-120000,0 грн. на рік Існує висока ймовірність дострокового припинення діючих договорів оренди та втрат місцевого бюджету і балансоутримувачів від недоотриманої орендної плати
Альтернатива 2	- створення сприятливих умов для орендних відносин та розвитку підприємництва, утворення нових робочих місць, зменшення витрат міського бюджету на оплату забезпечувального депозиту по нових договорах оренди, забезпечення надходжень до місцевого бюджету – 857592,0 грн на рік (в середньому).	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання (облік СПД-орендарів, розгляд документів, підготовка документів для оформлення договорів оренди в розмірі 4500,0 грн на рік Детально розрахунок наведено в М-Тест

## 2.2 Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не передбачається	Відсутні*
Альтернатива 2	Не передбачається	Відсутні*

\* приймається, що за наявності об'єктів нерухомості, які мають комерційне призначення, оформлення орендних відносин з орендарями–громадянами, передбачатиме реєстрації ними підприємницької діяльності.

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

Оцінку впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання здійснено з урахуванням діючих договорів оренди комунального майна, орендарями яких є суб'єкти підприємництва. Станом на 01.02.2021 за даними управління економічного розвитку, яке є орендодавцем нерухомого комунального майна, загальна кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під регуляторний вплив, становить 30 підприємств (з урахуванням діючих договорів оренди, які мають продовжуватися протягом 2021-2023 років, а також кількості достроково припинених).

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	30	-	30
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	100	-	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Збільшення фінансового навантаження оскільки сума забезпечувального депозиту становить 2 (дві) місячні орендні плати, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір і складає 6000,0грн. Збільшення прямих витрат орендарів – 180000,0 грн на рік.
Альтернатива 2	Послабить фінансові витрати при оформленні договірних відносин територіальної громади. Зменшення витрат суб'єктів господарювання- 6000,0 грн на кожний договір), або 180000,0 грн для суб'єктів підприємництва. Збільшення кількості орендарів, створених нових робочих місць.	Економія грошових коштів СПД за рахунок відміни забезпечувального депозиту складе 180000,0 грн на рік. Загальна сума економії - 180000,0 грн .

Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта, не розраховуються, оскільки дане рішення не розповсюджує свою дію на зазначену категорію суб'єктів.

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

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей. Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок) Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	1	При застосування альтернативи не буде врахований реальний попит на об'єкти комунальної власності міста, а також платоспроможність як суб'єктів підприємництва, так і громадян. Є ризик зменшення реального попиту на майно, кількості орендарів та бюджетних надходжень від оренди комунального майна.
Альтернатива 2	4	Розробка Проекту рішення є єдиним оптимальним способом у досягненні визначених цілей, оскільки такий спосіб дозволить належним чином дотриматись вимог законодавства у сфері оренди та збільшить надходження до місцевого бюджету в результаті укладення нових та пролонгації діючих договорів оренди

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Не передбачаються, оскільки на даний час примірний договір оренди, затверджений Постановою 820 не враховує платоспроможність врегулює питання, які виникають в ході орендних відносин, як з суб'єктами господарювання, так і органами державної влади та іншими установами, що орендують комунальне майно.	Відсутність можливості не застосовувати забезпечувальний депозит збільшить фінансове навантаження на потенційних орендарів (СПД) та збільшення прямих витрат (180000,0 грн – прогноз) Зменшення кількості орендарів через фінансову неспроможність сплатити забезпечувальний депозит. Зменшення надходжень від оренди майна балансоутримувачам та до місцевого бюджету, у разі відмови орендарів від продовження договорів оренди на нових умовах	Не може бути застосований, оскільки не вирішуються основні цілі регуляторного впливу

Альтернатива 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- виконання вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна;</li> <li>- забезпечення надходження до місцевого бюджету коштів від оренди комунального майна в розмірі 857592,0 грн на рік (прогноз) у разі продовження та укладання нових договорів оренди;</li> <li>- збереження комунального майна;</li> <li>- вирішення соціальних питань міста;</li> <li>- дотримання прав фізичних та юридичних осіб - потенційних орендарів, передбачених законодавством, у разі продовження договірних відносин, а також зменшення прямих витрат, пов'язаних з сплатою забезпечувального депозиту (прогнозна економія коштів СПД – 180000,00грн.)</li> </ul>	Витрати суб'єктів малого підприємництва та громадян зменшаться на розмір забезпечувального депозиту (прогноз - 180000,0 грн)	Розробка Проекту рішення є єдиним оптимальним способом у досягненні визначених цілей, оскільки такий спосіб дозволить належним чином дотриматись вимог законодавства у сфері оренди та збільшить надходження до місцевого бюджету в результаті укладення нових та пролонгації діючих договорів оренди
----------------	--	--	---

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Не може бути застосований, оскільки застосування Примірного договору оренди затвердженого Постановою Кабінету Міністрів не вирішує поставлених завдань у сфері економічних витрат потенційних орендарів комунального майна	Відсутні
Альтернатива 2	Розроблення та прийняття проекту рішення є єдиним оптимальним способом у досягненні визначених цілей, оскільки такий спосіб дозволить забезпечити дотримання передбачених законодавством вимог щодо оренди майна та врахувати місцеві особливості у сфері оренди комунального майна та узагальнення	Оцінка можливостей запровадження рішення та дотримання суб'єктами господарювання його положень – висока, оскільки запровадження такого регуляторного акту забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей

	практичного досвіду орендних відносин	
--	---------------------------------------	--

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

Запропонований проект рішення: передбачає врегулювання механізму оформлення договірних відносин комунального майна на основі примірного договору.

Для досягнення зазначених цілей запропоновано затвердження нового примірного договору оренди та виключено положення, які, як показала практика, фактично є недієвими та знижують ефективність взяття в оренду нових об'єктів та продовження діючих договорів оренди.

Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Проведення консультацій з суб'єктами господарювання.

Розробка проекту рішення та АРВ до нього.

Оприлюднення проекту разом з АРВ та отримання пропозицій і зауважень.

Проведення громадських обговорень проекту рішення

Підготовка експертного висновку постійної відповідальної комісії щодо відповідності проекту рішення вимогам статей 4, 8 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності".

Отримання пропозицій щодо удосконалення проекту рішення від Державної регуляторної служби України.

Прийняття рішення на пленарному засіданні сесії міської ради.

Оприлюднення рішення у встановленому законодавством порядку.

Проведення заходів з відстеження результативності прийнятого рішення.

Після прийняття регуляторного акта очікується: -

- ефективного використання комунального майна;
- збереження кількості орендарів комунального майна;
- збільшення надходжень до місцевого бюджету.

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

Враховуючи, що питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, здійснено 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).

## VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії запропонованого регуляторного акта не обмежений конкретним терміном – постійний, оскільки його прийняття необхідне для постійного дотримання орендодавцями комунального майна, суб'єктами господарювання при передачі комунального майна територіальної громади міста Сміла в оренду.

Водночас він може бути змінений на підставі аналізу ефективності його дії, або у зв'язку зі змінами в законодавстві.



Перегляд положень регуляторного акта, його скасування, відміна чи внесення до нього змін, здійснюватиметься відповідно до вимог Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності".

### VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для визначення результативності регуляторного акта пропонується встановити такі показники:

№ п/п	Показник	2021 р.	2022 р.
1	Розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта, тис.грн.;	857592,0	857592,0
2	Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія, од.;	30	30
3	Розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта, грн., з них:	868947,9	868947,9
	адміністративні витрати (дані із <i>M-Тест</i> із розрахунку на 30 орендарів)	11355,9	11355,9
	прямі витрати (сплата орендної плати), без урахування суми забезпечувального депозиту <i>зазначити із розрахунку на 30 орендарів</i>	857592,0	857592,0
4	Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта, %.	100	100

Додаткові прогностичні показники результативності:

№ п/п	Показник		
1	кількість додаткових угод, укладених з суб'єктами підприємницької діяльності	30	30
2	кількість нових договорів оренди, укладених з суб'єктами підприємницької діяльності	6	6

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

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися шляхом моніторингу кількості договорів оренди, у які вносяться зміни з урахування Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно.

Базове відстеження буде здійснено у місячний термін після набрання чинності шляхом обробки наявних результатів шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено через рік з дня набрання чинності регуляторного акту. За результатами даного відстеження відбудеться порівняння показників з базовим відстеженням.

Періодичне відстеження планується здійснювати раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності.

Відстеження результативності дії регуляторного акта буде здійснюватися управлінням економічного розвитку за допомогою статистичних даних щодо кількості укладених договорів оренди, кількості змін до діючих договорів, приведених у відповідність до примірного договору в зв'язку з продовженням договірних відносин, а також даних балансоутримувачів щодо сплати орендної плати, в т.ч. до місцевого бюджету.

Метод відстеження – статистичний. У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань шляхом аналізу показників дії цього акта, такі питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін до регуляторного акта.

Начальник управління

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller, more defined loop and a short vertical stroke at the end.

Сергій ЗАЙЦЕВ