



УКРАЇНА
СТАРΟΣАЛТІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ВОВЧАНСЬКОГО РАЙОНУ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ІІ СЕСІЯ VII СКЛИКАННЯ

18 квітня 2019 року

РІШЕННЯ № 2511

**Про затвердження Положення про оренду майна комунальної власності
Старосалтівської об'єднаної територіальної громади (Нова редакція).**

Відповідно до ст. 30, 60, п. 19 ч. 1 ст. 43, п. 10 розділу V Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з метою вдосконалення правового регулювання орендних відносин та забезпечення підвищення ефективності використання майна, що належить до комунальної власності Старосалтівської об'єднаної територіальної громади, сесія Старосалтівської селищної ради

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Положення про оренду майна комунальної власності Старосалтівської об'єднаної територіальної громади згідно з додатком 1.
2. Затвердити Типовий договір оренди нерухомого майна комунальної власності Старосалтівської об'єднаної територіальної громади згідно з додатком 2.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну депутатську комісію селищної ради з питань бюджету(Тимофеев В.І.) та комісію з питань комунальної власності та комунального господарства (Новікова Н.М.).

Старосалтівський селищний голова оригінал підписано Е.П. Коновалов

ПОЛОЖЕННЯ
про оренду майна комунальної власності
Старосалтівської об'єднаної територіальної громади

РОЗДІЛ I. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

1. Дане положення:

1.1. Розроблено Старосалтівською селищною радою (далі – селищною радою) відповідно до ст. 143 Конституції України (в частині управління майном громади), Цивільного кодексу України, Бюджетного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» № 280/97-ВР від 21.05.1997 (із змінами та доповненнями), Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 2269-XII від 10.04.1992 (із змінами та доповненнями), Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» № 1160-IV від 11.09.2003 (із змінами та доповненнями), постанов Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропозиції її розподілу» (із змінами), від 31.08.2011 № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» (із змінами) та від 10.08.1995 № 629 «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди. Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» (із змінами).

1.2. Покликане забезпечити підвищення ефективності використання цілісних майнових комплексів підприємств з комунальною формою власності, об'єктів нерухомості нежитлового призначення, іншого індивідуально визначеного майна, що перебуває у власності Старосалтівської об'єднаної територіальної громади (в подальшому за текстом комунального майна) шляхом надання його в оренду фізичним та юридичним особам у відповідності до вимог чинного законодавства України.

1.3. Визначає порядок та умови ефективного використання майна Старосалтівської об'єднаної територіальної громади (далі – Громади, або ОТГ) шляхом надання в оренду цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів та нерухомого майна (будівель, споруд), що є комунальною власністю Громади та регулює організаційно-майнові відносини між суб'єктами оренди.

1.4. Забезпечує створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, об'єктів нерухомості (будівель, споруд, приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що є спільною власністю Громади.

1.5. Визначає процедуру передачі комунального майна в оренду та проведення конкурсу на укладення договору оренди комунального майна:

1.5.1. Конкурс на укладання договору оренди майна, що є комунальною власністю Громади (в подальшому – Конкурс) проводиться щодо оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), що є комунальною власністю Громади (в подальшому - об'єкти), які на момент проведення конкурсу не перебувають в оренді, при наявності заяв від двох і більше претендентів на оренду об'єкта, у тому числі :

- на оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів за умови відсутності заяви господарського товариства, створеного членами трудового колективу підприємства чи його структурного підрозділу;

- на оренду нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) за умови відсутності заяви бюджетної установи.

1.5.2. Неприбуткові організації мають право на загальних підставах брати участь у передачі об'єктів в оренду (в тому числі на умовах конкурсу), що проводяться відповідно до цього Положення.

1.5.3. Конкурс оголошується виконавчим комітетом Старосалтівської селищної ради.

1.5.4. Право участі в передачі майна в оренду (в тому числі на умовах конкурсу) мають фізичні та юридичні особи, що можуть згідно з законодавством бути орендарями комунального майна.

1.5.5. У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей інвалідів, державних та комунальних підприємств, установ та закладів, в тому числі відділень поштового зв'язку, що здійснюють соціальне обслуговування та надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги», Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менше як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру) оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу, терміном, що не перевищує 6 місяців.

1.5.6. Укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється без проведення конкурсу в порядку черговості надходження відповідних заяв до орендодавця.

РОЗДІЛ II. ТЕРМІНИ, ЩО ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ В ДАНОМУ ПОЛОЖЕННІ

2.1.ОРЕНДА - орендою є засноване на договірних умовах (договір оренди) строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької, або іншої діяльності.

2.2. ОРЕНДА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА (тобто майна, що перебуває у власності Громади) - це майнові відносини щодо використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, об'єктів нерухомості нежитлового призначення, іншого

індивідуально визначеного комунального майна між власником майна, орендодавцем та орендарем.

2.3. КОМУНАЛЬНЕ МАЙНО – майно, що належить на правах власності Громаді.

2.4. ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ – об'єктами оренди за даним положенням є:

- цілісні майнові комплекси підприємств з комунальною формою власності, або їх структурних підрозділів;

- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);

- інше окреме індивідуально визначене комунальне майно.

2.5. ЦІЛІСНИМ МАЙНОВИМ КОМПЛЕКСОМ є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений об'єктами нерухомості (будівлями, спорудами, приміщеннями), автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. У разі виділення цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс.

2.6. ІНДИВІДУАЛЬНО ВИЗНАЧЕНИМ МАЙНОМ є окремі об'єкти нерухомості, інвентарні об'єкти або їх групи, майно, що не увійшло до статутного фонду господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) та передане в комунальну власність ОТГ, інше окреме майно комунальної форми власності ОТГ, що може використовуватися (реалізуватися) способами, визначеними чинним законодавством України як окремих самостійний об'єкт.

2.7. ОБ'ЄКТОМ НЕРУХОМОСТІ згідно до даного положення є постійно розташовані будинки (споруди), їх частини, приміщення, інші будівлі нежитлового призначення, що знаходяться у власності територіальної ОТГ. Об'єкти нерухомості як окремі самостійні об'єкти являються індивідуально визначеним майном, або можуть входити в склад цілісного майнового комплексу.

2.8. СУБ'ЄКТАМИ ОРЕНДИ є власник майна, орендодавець та орендар.

2.9. ВЛАСНИК МАЙНА – об'єднана територіальна громада, інтереси якої представляє виконавчий комітет селищної ради (надалі за текстом орган, уповноважений управляти майном - виконком).

2.10. ОРГАН, УПОВНОВАЖЕНИЙ УПРАВЛЯТИ МАЙНОМ – виконавчий комітет Старосалтівської селищної ради (виконком), здійснює управління майном, що належить, на правах власності ОТГ (ст.29 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»), розглядає питання взаємозаліків, або списання заборгованості по орендній платі, здійснює інше управління майном в межах, визначених чинним законодавством України.

2.11. ОРЕНДОДАВЦЕМ - щодо комунального майна можуть бути: селищна рада, її виконавчий комітет зі своїми структурними підрозділами та підприємства, установи і організації (надалі за текстом комунальне підприємство) з комунальною формою власності, що мають на своєму балансі об'єкти оренди.

2.11.1. Якщо в якості орендодавця виступає комунальне підприємство (установа), виникає необхідність отримання дозволу з боку органу управління майном – виконкому, на укладення договору оренди.

2.12. ОРЕНДАР – орендарями згідно з цим положенням та відповідно до чинного законодавства України можуть бути підприємства, установи, організації, інші юридичні особи, незалежно від форм власності, та громадяни України, а також фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації.

2.12.1. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна, з метою використання об'єкту оренди для проведення господарської (підприємницької) діяльності, до укладення такого договору має бути зареєстрована як суб'єкт підприємницької діяльності або юридична особа.

2.12.2. Особливості оренди майна громадянами та юридичними особами іноземних держав додатково визначаються чинним законодавством України.

2.13. **ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ** – організаційні майнові відносини, що виникають між власником в особі органу, уповноваженого управляти майном, орендодавцем та орендарем з моменту укладення (двостороннього підписання) договору оренди.

2.14. **ДОГОВІР ОРЕНДИ** – двохсторонній регулятивний документ, який визначає порядок орендних відносин між суб'єктами оренди.

2.15. **КОНКУРС** - спосіб передачі майна, за яким орендарем стає той, хто запропонував за нього найвищу ціну за письмовим поданням і взяв зобов'язання виконати всі фіксовані умови конкурсу.

2.16. **КОНКУРСАНТ** – претендент, який подав конкурсну пропозицію.

2.17. **ЗАЯВА** – лист-звернення, який претендент подає до селищної ради для отримання в оренду комунального майна.

2.18. **КОМІСІЯ ПО ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА** - орган, який утворюється для аналізу, вивчення попиту та зіставлення поданих пропозицій та кваліфікаційних характеристик заявників, в тому числі учасників (претендентів) конкурсу з метою проведення процедури передачі комунального майна в оренду або визначення переможця у відповідності до процедури конкурсу та критеріїв, які містить конкурсна документація.

2.19. **НЕЗАЛЕЖНА ОЦІНКА МАЙНА** - визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання.

2.20. **БЮДЖЕТНА УСТАНОВА** – орган, установа чи організація, визначена Конституцією України, а також установа чи організація, створена у встановленому порядку органами державної влади (Державний бюджет), органами місцевого самоврядування (селищний бюджет), органами державної обласної адміністрації (місцевий бюджет), які повністю утримуються за рахунок відповідно державного, сільського місцевого бюджетів.

РОЗДІЛ III. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА В ОРЕНДУ

3.1. Ініціатива щодо оренди комунального майна може виходити від фізичних та юридичних осіб, які бажають бути орендарями відповідно статті 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та пункту 2.12. даного Положення.

3.2. Пропозиція щодо оренди комунального майна може надходити від орендодавців, відповідно до статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

3.3. Дані про наявні вільні приміщення, які можуть бути здані в оренду, надаються орендодавцями (балансоутримувачами) до виконавчого комітету селищної ради.

3.4. Виконком на підставі даних, отриманих від потенційних орендодавців (балансоутримувачів) формує переліки нерухомого майна, що можуть бути передані в оренду.

3.5. Фізичні та юридичні особи, які виявили бажання бути орендарями та укласти договір оренди, направляють заяву на ім'я селищного голови чи орендодавця (балансоутримувача) стосовно бажання орендувати приміщення.

3.6. Виконавчий комітет селищної ради опубліковує оголошення на офіційному сайті селищної ради про намір передати майно в оренду.

3.7. Оголошення про намір передати майно в оренду повинно містити такі відомості: інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження);

загальна площа;

мета використання;

вартість майна згідно звіту про оцінку майна;

максимально можливий термін оренди;

термін прийняття заяв про оренду;

адресу та телефони відповідальних осіб;

іншу інформацію.

3.8. Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення виконавчий комітет селищної ради приймає заяви про оренду відповідного майна.

3.9. Протягом трьох робочих днів після закінчення строку прийняття заяв, у разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться. Комісія по передачі в оренду комунального майна (далі комісія) готує протокол за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди та приймає протокольне рішення про розгляд питання про укладення договору оренди з єдиним заявником на умовах, запропонованих для передачі майна в оренду. Протокол виноситься на затвердження чергового засідання виконкому селищної ради.

3.10. Якщо надійшло дві і більше заяви, протягом трьох робочих днів конкурсною комісією приймається рішення про проведення конкурсу на право укладення договору оренди. Комісія розміщує в засобах масової інформації оголошення про проведення конкурсу на право укладення договору оренди.

3.11. Конкурс на укладення договору оренди майна, що є комунальною власністю ОТГ, проводиться в термін, що не перевищує 30 днів від дати рішення про оголошення конкурсу.

3.12. Комісія не пізніше ніж за 10 календарних днів до проведення конкурсу оприлюднює відповідне оголошення в засобах масової інформації.

3.13. Оголошення про конкурс повинно містити такі відомості:

- інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження);

- площу та інші характеристики об'єкту;

- умови конкурсу (стартовий розмір орендної плати, ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, дотримання вимог щодо експлуатації об'єкта, компенсація переможцем конкурсу витрат, пов'язаних з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди, також умови конкурсу можуть передбачати інші зобов'язання);

- початковий (мінімальний) розмір орендної плати з врахуванням ПДВ, розрахований відповідно до діючої Методики розрахунку орендної плати;

- кінцевий термін прийняття пропозицій від претендентів (заяв про оренду і пропозицій до договору оренди, що відповідають вимогам конкурсу);

- дата, час і місце проведення конкурсу;

- адресу та телефони відповідальних осіб, які займаються організацією конкурсу;

- перелік документів, які подаються претендентами на участь в конкурсі;

- іншу інформацію.

Основним критерієм визначення переможця є найбільший розмір орендної плати у разі обов'язкового забезпечення виконання інших умов конкурсу.

3.14. Інформацію про умови передачі об'єкта в оренду (в тому числі за конкурсом), умови ознайомлення з об'єктом, дату, час та місце проведення конкурсу, інші необхідні відомості суб'єкт господарювання отримує за адресою або телефоном виконавчого комітету селищної ради, або відповідальних осіб, які займаються конкурсом.

3.15. Для участі в конкурсі претендент не пізніше дня кінцевого терміну, визначеного в оголошенні подає на розгляд комісії (у виконавчий комітет селищної ради) такі матеріали:

а) заяву на участь в конкурсі.

б) зобов'язання щодо виконання умов передачі майна в оренду, або умов конкурсу (ефективного використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, належного утримання об'єкту, додержання екологічних норм експлуатації об'єкту), сплати орендної плати, оплати або компенсації витрат на здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди, інших умов, встановлених комісією, крім розміру орендної плати, пропозиція стосовно якої вноситься учасником конкурсу в день проведення конкурсу.

в) інформацію про засоби зв'язку з ним.

г) відомості про претендента (учасника конкурсу), у тому числі:

- копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи або фізичної особи-підприємця, нотаріально посвідчена копія статуту (для юридичних осіб), копія документа, який посвідчує особу (паспорт) та ідентифікаційний код (для фізичних осіб);

- нотаріально посвідчене доручення на особу, уповноважену представляти інтереси заявника;

- довідка банку про наявність розрахункового рахунку та платоспроможність;

- копія свідоцтва платника ПДВ або свідоцтва про сплату єдиного податку;

- технічний паспорт (або вкопійовання плану об'єкту оренди);

- план експлуатації та розвитку об'єкта.

3.16. При проведенні процедури передачі майна в оренду (або конкурсу) подаються проекти використання, покращення об'єкту та співпраці з громадою.

3.17. Усі заявники, у тому числі і учасники конкурсу подають зобов'язання щодо виконання умов передачі майна в оренду (або умов конкурсу) та забезпечення своєчасної сплати орендної плати.

3.18. Комісія вправі відмовити особі в передачі майна в оренду або участі у конкурсі, якщо подані нею матеріали не відповідають цьому Положенню, умовам передачі майна в оренду або умовам конкурсу.

РОЗДІЛ IV. КОМІСІЯ ПО ПЕРЕДАЧІ МАЙНА В ОРЕНДУ

4.1. Комісія по передачі майна в оренду (далі Комісія) утворюється і затверджується розпорядженням селищного голови.

До складу комісії входять:

- голова комісії – спеціаліст-землевпорядник сільської ради;

- секретар комісії – секретар сільської ради;

- члени комісії: голови, або члени постійних депутатських комісій селищної ради, інші депутати селищної ради (за бажанням).

4.2. Основними завданнями та функціями комісії є:

- визначення умов та строку передачі комунального майна в оренду;
- оприлюднення намірів передачі майна в оренду;
- визначення розміру місячної орендної плати, в тому числі початкового (мінімального) для конкурсу з врахуванням ПДВ, розрахованої відповідно до діючої Методики розрахунку орендної плати;
- визначення умов конкурсу;
- визначення терміну проведення конкурсу;
- оголошення про проведення конкурсу;
- розгляд поданих претендентами документів (учасників конкурсу);
- визначення переможця конкурсу;
- складання протоколу про передачу комунального майна в оренду.

4.3. Комісія розглядає плани використання, поліпшення об'єкту та співпраці з ОТГ подані претендентами. За підсумками розгляду оголошує прийняті нею умови використання, поліпшення об'єкту та співпраці з громадою, що впливають з пропозицій учасників, не оголошуючи при цьому учасників, що їх запропонували та оприлюднюють рішення у засобах масової інформації.

4.4. Комісія під час своєї діяльності має право звертатися за консультаціями до експертів та фахівців.

4.5. Засідання комісії є правомочними за умови участі в ньому не менше як половини всіх членів комісії.

4.6. Рішення комісії приймаються більшістю присутніх на засіданні членів комісії та оформлюються протоколом, який підписується головою, секретарем та членами комісії.

4.7. Комісія розпочинає свою роботу з моменту прийняття рішення про її створення.

4.8. Керує діяльністю комісії й організовує роботу голова комісії. Голова комісії у межах своєї компетенції скликає засідання комісії, головує на засіданнях.

Підготовку матеріалів на розгляд комісії здійснює секретар комісії.

4.9. Голова комісії має право вирішального голосу у разі рівного розподілу голосів членів комісії.

4.10. Засідання комісії є закритими. У разі потреби отримання додаткової інформації комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

РОЗДІЛ V. ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ КОНКУRSУ

5.1. Конкурс на укладання договору оренди майна, що є комунальною власністю ОТГ проводиться щодо оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), що є комунальною власністю територіальної громади, які на момент проведення конкурсу не перебувають в оренді, при наявності заяв від двох і більше претендентів на оренду об'єкта.

5.2. Документи подаються до виконавчого комітету селищної ради в запечатаних конвертах.

5.3. Зазначені конверти передаються голові комісії перед її черговим засіданням, під час якого конверти розпечатуються.

5.4. У разі коли пропозиція тільки одного претендента відповідає умовам конкурсу, конкурс не проводиться і з таким претендентом укладається договір оренди.

5.5. Конкурс вважається таким, що не відбувся (про що готується розпорядження сільського голови), у разі:

- неподання заяв про участь у конкурсі;
- відсутності пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;
- знищення об'єкта оренди або істотної зміни його фізичного стану.

5.6. У разі визнання конкурсу таким, що не відбувся, комісією може бути повторно оголошено конкурс щодо передачі в оренду того самого майна, якщо після вивчення попиту виявлено потенційних орендарів.

5.7. У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду від особи, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного комунального майна в оренду без проведення конкурсу, договір оренди укладається з такою особою.

5.8. Конкурс проводиться в один етап, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу.

5.9. Учасники, які не з'явилися без поважної причини та повідомлення комісії, чи не направили на конкурс своїх представників, вважаються такими, що вибули з конкурсу.

5.10. Склад учасників, хід конкурсу, результати відображаються у протоколі, що підписується всіма присутніми членами комісії.

5.11. Конкурс веде голова комісії, який роз'яснює умови конкурсу та порядок його проведення, оголошує коротку характеристику об'єкта, умови конкурсу та початковий розмір орендної плати з врахуванням ПДВ.

5.12. Комісія визначає переможця конкурсу на засіданні, на яке запрошуються учасники конкурсу. Оголошуються переможець конкурсу та умови, на яких буде укладено з ним договір оренди, що впливають з умов конкурсу та пропозицій переможця.

5.13. Переможцем визнається учасник, який запропонував максимальний розмір орендної плати або найкращі умови подальшого використання, покращення об'єкту та співпраці з територіальною громадою при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

5.14. Після закінчення конкурсу по даному об'єкту голова оголошує переможця конкурсу та кінцевий розмір орендної плати з врахуванням ПДВ.

5.15. Після закінчення засідання комісії складається протокол, у якому зазначаються:

- відомості про учасників;
- пропозиції і зобов'язання учасників;
- обґрунтування рішення про визначення переможця.

Протокол підписується всіма присутніми членами комісії.

5.16. Учасники конкурсу мають право у 5-денний термін оскаржити рішення конкурсної комісії до виконавчого комітету селищної ради.

5.17. Протокол конкурсу подається у встановленому порядку для затвердження на найближче чергове засідання виконавчого комітету селищної ради.

5.18. Виконком селищної ради затверджує протокол конкурсу та приймає рішення про укладення договору оренди об'єкта з переможцем конкурсу на умовах, запропонованих конкурсною комісією та розміром орендної плати, визначеним за результатами конкурсу.

РОЗДІЛ VI. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

6.1. Договір оренди комунального майна укладається з переможцем конкурсу.

6.2. У разі відмови переможця конкурсу від укладення договору оренди або порушення термінів укладання договору оренди комісією оголошується переможцем конкурсу наступний його учасник, щодо даного об'єкту. Новим переможцем конкурсу визначається той учасник конкурсу, розмір останньої пропозиції орендної плати якого був найбільшим з пропозицій інших учасників конкурсу. Складається протокол засідання комісії по передачі майна в оренду, який затверджується на засіданні виконкому селищної ради.

6.3. Після затвердження протокольного рішення комісії виконавчий комітет селищної ради у **п'ятиденний термін** після дати затвердження результатів конкурсу надсилає орендарю своє рішення.

6.4. Орендодавець, укладає з заявником, або переможцем конкурсу договір оренди комунального майна.

6.5. Якщо суб'єкт господарювання в десятиденний термін після отримання рішення про затвердження протоколу комісії не з'явився для укладання договору оренди, рішення комісії скасовується.

6.6. Суб'єкти оренди укладають договір оренди, керуючись чинним законодавством України, даним Положенням та приймають за основу розроблену Форму типового договору оренди об'єкту нерухомості та іншого майна комунальної форми власності.

6.7. Договір оренди укладається в двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін договору.

6.8. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

6.9. Істотні умови, які повинні бути враховані в договорі оренди:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням його індексації);
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна на весь період оренди;
- обов'язки сторін щодо забезпечення благоустрою об'єкту оренди;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна на весь термін дії договору оренди;
- обов'язки щодо оплати обов'язкових платежів за комунальні та інші послуги.

6.10. За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови.

6.11. Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору.

6.12. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди.

6.13. Протягом **п'яти** робочих днів з моменту укладення договору оренди, або розірвання договору оренди, орендодавець та орендар здійснюють прийняття-передачу об'єкту оренди від орендодавця до орендаря (від орендаря до орендодавця), для чого створюють відповідну комісію, яка в свою чергу проводить обстеження вказаного об'єкту та складає і підписує акт прийняття-передачі.

6.14. У разі відмови в укладенні договору оренди, а також неодержання відповіді у встановлений термін зацікавлені особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до суду.

РОЗДІЛ VII. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

7.1. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін.

7.2. У разі відсутності письмового повідомлення (заяви) від однієї із сторін іншій стороні про припинення або зміну умов оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору за умови належного виконання з боку Орендаря умов договору оренди такий договір вважається пролонгованим (продовженим) на той самий термін і на тих самих умовах.

7.3. У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

7.4. Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за **три місяці** до закінчення терміну договору.

7.5. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

7.6. Орендні відносини припиняються в разі:

- закінчення строку дії договору оренди;
- приватизації об'єкта оренди, в тому числі з боку орендаря, або за його участю;
- банкрутства орендаря;
- знищення об'єкта оренди;
- використання об'єкту, що орендується за нецільовим призначенням.

7.7. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених чинним законодавством України та даним Положенням.

РОЗДІЛ VIII. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК ЇЇ НАРАХУВАННЯ

8.1. Орендна плата нараховується з розрахунку фактичної вартості об'єкта оренди, визначеної шляхом проведення його оцінки, враховуючи орендну ставку та індекс інфляції.

8.2. Вартість об'єкту оренди визначається шляхом здійснення незалежної оцінки, або оцінки спеціально створеною оціночною комісією селищної ради за методикою оцінки, затвердженої урядом або діючим законодавством.

8.3. Оцінка обов'язково проводиться перед укладанням договору оренди та перед продовженням (поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

8.4. Передбачені цим Положенням послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди та рецензію оплачує орендар.

8.5. Період між датою незалежної оцінки і датою початку дії договору оренди не може перевищувати 6 місяців, якщо тільки менший термін не передбачено законодавством України чи звітом з незалежної оцінки.

8.6. У разі, коли для розрахунку орендної плати не передбачене проведення незалежної оцінки нерухомого майна, здійснюється стандартизована оцінка зазначеного майна.

8.7. Для стандартизованої оцінки нерухомого майна виконавчим комітетом селищної ради утворюється комісія, яка проводить оцінку майна за залишковою вартістю на підставі даних бухгалтерського обліку. Результати проведення стандартизованої оцінки оформлюються актом оцінки.

8.8. Нарахування орендної плати проводиться з моменту підписання акту приймання-передачі, тобто фактичного вступу орендаря в користування майном на правах оренди.

8.9. Орендодавець щомісячно нараховує орендну плату і повідомляє орендаря про термін і суму сплати за орендоване приміщення.

8.10. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

8.11. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата розрахована відповідно до діючої Методики розрахунку орендної плати застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

8.12. До орендної плати не включається плата за комунальні послуги, послуги зв'язку, витрати на утримання орендованого майна. Такі витрати сплачуються орендарем окремо від орендної плати на підставі окремо укладених договорів та угод.

8.13. Розрахунок орендної плати за цілісний майновий комплекс, нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення нежитлового призначення), інше окреме індивідуально визначене майно, розраховується у такій послідовності: визнається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за перший місяць розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди.

8.14. В разі, якщо термін дії договору оренди менший (більший) за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності – на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

8.15. При передачі комунального майна в оренду може бути передбачене збільшення розміру орендної плати в наступних випадках:

- при оголошенні про наміри передачі комунального майна в оренду;
- при оголошенні конкурсу на оренду;
- за умови подання учасником конкурсу збільшеного розміру орендної плати.

8.16. Розмір річної орендної плати за оренду окремого індивідуально визначеного майна (крім об'єктів нерухомості) встановлюється за згодою сторін з урахуванням орендних ставок за використання нерухомого комунального майна територіальної громади, затверджених рішенням селищної ради.

8.17. Витрати на утримання переданих в оренду одночасно кільком орендарям об'єктів нерухомості та прилеглої до них території розподіляються між користувачами (орендарями) залежно від розміру пропорційно займаній площі та наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками відповідних комунальних

підприємств та енергопостачальних організацій, а в неподільній частині – лише пропорційно розміру займаної орендарями загальної площі.

8.18. Термін внесення орендної плати визначається договором оренди.

8.19. Орендна плата встановлюється лише у грошовій формі.

8.20. Орендар зобов'язаний вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.

8.21. Кошти, одержані від оренди комунального майна, використовуються у відповідності до вимог чинного законодавства України та рішень селищної ради.

8.22. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня встановлюється таким орендарям: бюджетній установі, музею, підприємству чи громадській організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей інвалідів, державним та комунальним підприємствам, установам та закладам, в тому числі відділенням поштового зв'язку, що здійснюють соціальне обслуговування та надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги», Пенсійного фонду України та його органів.

8.23. Спори з питань зміни розмірів орендної плати вирішуються відповідно до чинного законодавства України.

Старосалтівський селищний голова оригінал підписано Е.П. Коновалов

Додаток 2

до рішення Старосалтівської селищної
ради
від 18.04.2019 р. № 2511

ТИПОВИЙ ДОГОВІР

**оренди нерухомого майна (нежитлових приміщень, будівель, споруд) комунальної
власності Старосалтівської об'єднаної територіальної громади**

смт Старий Салтів

Дата

Старосалтівська селищна рада, іменована далі «Орендодавець», в особі _____
що діє на підставі Закону країни «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та

_____ (повна назва особи Орендаря)
(далі «Орендар»), в особі _____ (посада, П.І.Б.)

що діє на підставі _____ (назва документа)

з другого боку, уклали цей договір про наведене нижче.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове та платне користування нерухоме майно (нежитлове приміщення, будівлю, споруду) надалі – майно, на підставі рішення Старосалтівської селищної ради від « ____ » ____ р. № _____ для використання його з метою, визначеною даним рішенням _____

_____, загальною площею ____ квадратних метрів, та розташоване(а) в будинку № _____ по вулиці (провулку) _____,

у відповідності з технічним паспортом або вкопійованням плану приміщення. *(необхідне підкреслити)*

1.2. Вартість орендованого майна визначена на підставі звіту про експертну оцінку його вартості і становить _____ станом на _____ року.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА.

2.1. Вступ Орендаря у користування майном настає одночасно із підписанням сторонами Договору та Акту прийому-передачі вказаного майна.

2.2. Передача майна в оренду не спричиняє передачу Орендарю права власності на це майно. Власником орендованого майна залишається територіальна громада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про експертну оцінку вартості майна і є невід'ємною частиною цього договору.

2.4. Повернення орендованого майна Орендодавцеві здійснюється шляхом підписання відповідних актів прийому-передачі.

2.5.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата складає _____ в місяць
(цифрами і прописом)

без урахування ПДВ.

3.2. Орендна плата встановлюється у грошовій формі та перераховується на розрахунковий рахунок Орендодавця об'єкта оренди Орендарем щомісячно, не пізніше 25 (двадцять п'ятого) числа поточного місяця.

3.3. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за попередній місяць.

3.4. Розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, централізованих цін і тарифів, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

3.5. У разі дострокового припинення Договору з ініціативи Орендаря внесені авансом платежі за оренду майна не повертаються.

3.6. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла балансоутримувачу об'єкта оренди, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю, або заліку в рахунок його наступних платежів.

3.7. Експлуатаційні витрати, оплата опалення та інших комунальних послуг оплачуються Орендарем за окремими договорами.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ.

Орендар має право:

4.1. Самостійно здійснювати господарську діяльність в межах, визначених статутом створеного ним підприємства, чинним законодавством України та цим Договором.

4.2. Передавати за згодою власника майна або уповноваженого ним органу частину нерухомого майна в суборенду фізичним та юридичним особам в порядку, передбаченому чинним законодавством та Положенням про оренду майна комунальної власності територіальної громади с. Петрушки.

За здачу в суборенду орендної площі Орендар сплачує щомісячно Орендодавцю кошти згідно Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади с. Петрушки.

4.3. Має переважне право на продовження терміну дії цього Договору за умови його належного виконання.

4.4. Приватизувати орендоване майно в порядку, визначеному чинним законодавством.

4.5. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

Орендар зобов'язується:

4.6. Використовувати орендоване майно виключно за його прямим призначенням згідно з рішенням власника майна або уповноваженого ним органу.

4.7. Утримувати орендоване майно у безпечному стані і в порядку, передбаченому санітарними, протипожежними правилами експлуатації та згідно вимог законодавчо-нормативних актів з охорони праці, особливу увагу звертаючи на оформлення фасаду та архітектурний облік будівлі, в якій знаходиться орендоване приміщення.

4.8. Своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату, згідно з умовами цього Договору.

4.9. Своєчасно здійснювати поточний ремонт орендованого майна, а також усувати ушкодження орендованого майна, які виникли з його вини.

4.10. Робити переустаткування та перепланування орендованого майна тільки за рішенням власника майна або уповноваженого ним органу.

4.11. В місячний термін з моменту укладення цього Договору укласти договори на користування земельною ділянкою та з відповідними експлуатаційними організаціями та оплачувати витрати за комунальні послуги, а також нести відповідальність по даним обов'язкам.

4.12. Здійснити страхування орендованого майна на користь Орендодавцю згідно чинного законодавства України на строк дії цього Договору. При визначенні страхової суми за основу приймається експертна оцінка вартості орендованого майна.

4.13. Копії договорів зазначених у п. 4.11 та п. 4.12 надати Орендодавцю у місячний термін з дати їх укладання.

4.14. Якщо Орендар виявив бажання достроково відмовитись від орендованого майна та зупинити дію цього Договору, він повинен попередити про це Орендодавця не пізніше, ніж за один місяць.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ.

Орендодавець зобов'язується:

5.1. Передати орендоване майно після підписання Договору оренди згідно акту прийому-передачі об'єкта оренди, у якому вказується технічний стан приміщення та інженерного устаткування на момент здачі в оренду.

Орендодавець має право:

5.2. Контролювати стан, напрямки та ефективність використання майна, переданого в оренду.

5.3. Виступати з ініціативою щодо розірвання Договору оренди у разі :

5.3.1. невнесення Орендарем двох орендних платежів підряд;

5.3.2. погіршення стану орендованого майна;

5.3.3. невиконання умов договору згідно п.4.7-4.12;

5.3.4. невиконання або неналежного виконання інших умов цього Договору.

5.4. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

6. ІНШІ УМОВИ.

6.1. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення цього Договору.

6.2. У разі реорганізації Орендаря останній повинен на протязі 10 днів після дати реорганізації надати Орендодавцю документи, що підтверджують правонаступництво нової юридичної особи і письмову заяву про переоформлення Договору оренди. Заборгованість по орендній платі переходить до правонаступника.

6.3. Амортизаційні відрахування на орендоване майно залишаються в розпорядженні балансоутримувача і використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН.

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з Договором оренди сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.

7.2. За несвоєчасне або в неповному обсязі внесення орендної плати та сум за послуги по оформленню орендних відношень Орендар сплачує пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня за кожний день прострочення (включаючи день оплати).

7.3. Якщо орендоване майно в результаті дій Орендаря або неприйняття ним необхідних, достатніх та своєчасних заходів, прийде в аварійний стан, Орендар відновлює його своїми силами, за рахунок своїх коштів або повністю відшкодовує збитки, які поніс Орендодавець.

7.4.Орендодавець зобов'язується в разі аварії, яка сталася не з вини Орендаря, прийняти всі необхідні заходи по усуненню її наслідків.

7.5.У разі невиконання обов'язків за Договором, внаслідок чого Орендодавцю буде надана шкода з вини Орендаря, останній відшкодовує повну суму нанесеного збитку.

7.6.Спори, що виникають у ході виконання Договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду (суду).

8. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ.

8.1. Строк Оренди встановлюється: з «___» 20__ р. до «___» 20__р.

8.2.Умови Договору зберігають силу протягом дії Договору та у випадках, коли після його укладення, законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.

8.3.Зміна або розірвання Договору можуть мати місце за погодженням сторін.

8.4.Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом одного місяця і оформляються додатковими угодами, які є невід'ємними частинами цього Договору. Одностороння відмова від виконання Договору та внесених до нього змін не допускається.

8.5.Договір може бути розірваний на вимогу однієї із сторін за рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором.

8.6.У разі розірвання Договору, поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів з дозволу Орендодавця, які можна відокремити без завдання шкоди приміщенню, можуть бути вилучені Орендарем.

8.7.У випадку форс-мажорних обставин (стихійне лихо, введення особливого режиму та інше), а також виникнення соціально-суспільної необхідності щодо об'єкту оренди (капітальний ремонт, реконструкція будови і т.п.), викликані потребами Петрушківської сільської ради, орендоване Орендарем майно вилучається Орендодавцем за рішенням власника майна або уповноваженого ним органу.

8.8.У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну Договору протягом 30-ти днів після закінчення його строку, Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах.

8.9.Дія Договору оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди (за участю Орендаря);
- загибелі об'єкта оренди;
- достроково за згодою сторін або за рішенням суду;
- достроково згідно розділу 5 цього Договору;
- банкрутства Орендаря.

8.10.Достроково дія Договору припиняється у випадках:

- порушення строків внесення орендної плати більше, ніж на два місяці;
- використання Орендарем орендованого майна не за призначенням;
- погіршення стану орендованого майна;
- у випадку передачі приміщення у суборенду без попереднього узгодження з власником майна або уповноваженим ним органом;
- не виконання договорів по експлуатаційним витратам та комунальним послугам;
- невиконання розділу 9 Договору;
- невиконання умов договору згідно розділу 4 п.п.4.7-4.10

8.11.Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством.

9. ДОДАТКОВІ УМОВИ.

10. ОСОБЛИВІ УМОВИ

- 10.1. Договір складено в 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:
- один примірник знаходиться в Орендодавця;
 - другий - в Орендаря;
- 10.2. До договору додаються:
- виписка з рішення власника майна або уповноваженого ним органу;
 - розрахунок орендної плати за орендоване майно;
 - звіт про експертну оцінку майна;
 - акт прийому-передачі орендованого майна.

11. РЕКВІЗИТИ ТА АДРЕСИ СТОРІН

| ОРЕНДОДАВЕЦЬ | ОРЕНДАР |
|--------------|---------|
| | |

_____ / _____ /

М.П.

_____ / _____ /

М.П.

Старосалтівський селищний голова

Е.П.Коновалов

ДОГОВІР
про відшкодування витрат на утримання
орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг

смт. Ст.Салтів № _____ « ____ » _____ 2019 року
Вовчанського р-ну

Старосалтівська селищна рада (надалі – Орендодавець) , в особі селищного голови Коновалова Едуарда Павловича , що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування», з одного боку, та _____ (далі – Орендар), в особі _____, що діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Договір про нижчезазначене:

Предмет Договору

Орендодавець _Старосалтівська селищна рада забезпечує обслуговування, експлуатацію та ремонт нежитлових приміщень, що знаходяться за адресою: _____ (надалі – Будівля), площею ___ кв.м., а також утримання прибудинкової території, а Орендар бере участь у витратах Орендодавця на виконання вказаних робіт та відшкодовує вартість спожитих комунальних послуг пропорційно до площі в цій **Будівлі**, яку він займає, якщо інше не впливає з характеру послуг, а саме: тепlopостачання – пропорційно до займаної ним площі; водopостачання та водовідведення – згідно норм за кількістю працюючих; електропостачання - пропорційно займаної площі від загальної кількості витрачання електроенергії; інші енергоносії - пропорційно до займаної ним площі в цій Будівлі.

1.2. Орендар користується приміщенням на підставі договору оренди № ___ від _____ р., яке складається з приміщення _____ розміщених _____ Будівлі.

1.3. Орендоване Приміщення використовується з метою _____.

1.4. Відшкодування всіх витрат на комунальні послуги та енергоносії проводиться Орендарем щомісячно до 15 числа наступного місяця на розрахунковий рахунок Орендодавця.

1.5. Сума договору складає

Обов'язки Сторін

Орендодавець Будівлі зобов'язується забезпечити:

Виконання всього комплексу робіт, пов'язаних з обслуговуванням та утриманням Будівлі і прибудинкової території, та створення необхідних умов для здійснення своєї діяльності, у тому числі Орендарю і його співробітникам, згідно з вимогами чинного законодавства про оренду комунального майна.

Надання Орендарю комунальних послуг за діючими розцінками і тарифами.

Інформування Орендаря про зміни витрат на утримання Будівлі і тарифу на послуги.

2.1.4. Надання Орендарю рахунків та розрахункових документів для здійснення оплати та відшкодування витрат викладених в п.1.1. цього Договору.

2.2. Орендар зобов'язується:

- 2.2.1.** Дотримуватись вимог установлених правил користування Будівлею та Приміщенням за цим Договором.
- 2.2.2.** Своєчасно інформувати Орендодавця або організацію, яка обслуговує Будівлю, про виявлені неполадки елементів Будівлі, Приміщення.
- 2.2.3.** Не перешкоджати в денний час, а при аваріях і в нічний час, входженню в Приміщення представникам Орендодавця або працівникам організації, що обслуговують Будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання Приміщення і усунення неполадок.
- 2.2.4.** Відшкодовувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.
- 2.2.5.** Надавати Орендодавцю один примірник акту виконаних робіт.

Права Сторін

Орендодавець Будівлі має право:

Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах, що наведені в Договорі.

Орендар має право:

3.2.1. Вимагати при потребі від Орендодавця позапланового огляду з метою виявлення стану конструкцій і технічного обладнання Приміщення та Будівлі в цілому.

3.2.2. У разі незабезпечення виконання вимог пункту 2.1.1. і неприйняття необхідних заходів щодо підприємств, що обслуговують Будівлю, припинити внесення платежів за обслуговування та ремонт Будівлі до усунення виявлених недоліків.

3.2.3. У випадку перерв у наданні комунальних послуг понад нормативні строки зменшувати плату за комунальні послуги згідно з порядком, встановленим чинним законодавством.

У разі перебоїв у наданні комунальних послуг (подача води, тепла, електроенергії) строком більш як на одну добу, що підтверджуються відповідними документами (актом, записом в журналі заяв і т.п.), зменшити місячну плату за таким видом послуг за фактично ненадані.

3.2.4. Вимагати від Орендодавця відшкодування збитків, понесених внаслідок неналежного виконання договірних обов'язків за цим Договором, в судовому порядку.

4. Відповідальність і вирішення спорів

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

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

4.3. Відповідальність за нарахування витрат, пов'язаних з цим Договором полягає на Орендодавця.

5. Форс-мажорні обставини

5.1. Сторони звільняються від відповідальності у випадку обставин, що виникають від волі Сторін після укладання Договору, які стали перешкодою для повного або часткового виконання умов Договору.

5.2. У разі неможливості виконання обов'язків по договору для однієї з сторін у зв'язку з форс-мажорними обставинами, вона повинна сповістити про це іншу сторону у п'ятиденний термін з моменту виникнення таких обставин.

6.Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

6.1 Сторони домовились, що в відповідності до ч.3 ст.631 Цивільного ___р по ___ р

6.2. Зміни або доповнення до цього Договору допускаються за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх надання до розгляду іншою стороною.

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

6.4. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформлюються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

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

закінчення строку, на який його було укладено;

загибелі орендованого Майна;

достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;

в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

6.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

6.8. Цей Договір укладено в 2-х примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

7. Платіжні та поштові реквізити Сторін

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Старосалтівська селищна рада

62560, смт Старий Салтів, вул.

Перемоги 15. Вовчанського району

р/р 31428000700541, МФО 851011 в ГУ

ДКСУ в Харківській області, код

04399068

ОРЕНДАР

_____ Коновалов Е.П.

Орендні ставки за використання нерухомого комунального майна

| Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням | Річна орендна ставка % |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. розміщення казино, інших гральних закладів | 100 |
| 2. розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти | 50 |
| 3. розміщення: - фінансових установ, ломбардів, бірж, агентств нерухомості, банкоматів - торгівельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінного металу, антикваріату, зброї - операторів телекомунікацій мобільного зв'язку та операторів що надають послуги до системи Інтернет | 40 |
| 4. розміщення: -салонів краси, спа- салонів, кабінету масажу, тренажерних залів, саун - об'єктів з продажу автомобілів - зовнішньої реклами на будівлях і спорудах | 30 |
| 5. організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності | 10% від суми проданих квитків |
| 6. розміщення: -майстерень з технічного обслуговування та ремонту автомобілів; - ресторанів - приватних закладів охорони здоров'я або спорту - суб'єктів господарювання, що проводять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та редакції ЗМІ | 20 |
| 7. розміщення - крамниць – складів, магазинів – складів - магазинів з продажу непродовольчих товарів, авто товарів, алкогольних та тютюнових виробів, відео та аудіо продукції | 18 |
| 8. розміщення - магазинів продовольчих товарів та товарів для дітей | 12 |
| 9. розміщення - кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, пивних, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи; - складів | 15 |
| 10. розміщення кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи | 10 |
| 11. розміщення ксерокопіювальної техніки | 7 |
| 12. відділення банків на площі, що використовується для приймання комунальних платежів від населення | 3 |
| 13. об'єктів з побутового обслуговування населення | 3 |
| 14. інше використання нерухомого майна | 10 |
| 15. розміщення: - бюджетні установи, - музей, - підприємство чи громадська організація у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), - громадська організація ветеранів або інвалідів, - реабілітаційна установа для інвалідів та дітей інвалідів, - державне чи комунальне підприємство, - установа, заклад, в тому числі відділення (поштового зв'язку), що здійснюють соціальне обслуговування та надають соціальні послуги | 1 грн |

Аналіз регуляторного впливу проекту регуляторного акту - рішення сесії Старосалтівської селищної ради «Про оренду майна комунальної власності Старосалтівської об'єднаної територіальної громади»

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення Старосалтівської селищної ради «Про оренду майна комунальної власності Старосалтівської об'єднаної територіальної громади» розроблено згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. № 308.

1. Визначення та аналіз проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання господарських відносин.

Оренда майна є одним із підходів до ефективного використання комунального майна ОТГ. Разом з цим – це джерело надходження коштів до селищного бюджету.

Нормативно-правовою базою при передачі в оренду комунального майна є Закон України «Про оренду державного та комунального майна», а також інші законодавчі акти, прийняті на виконання цього Закону.

На цей час з метою врегулювання орендних відносин на території Старосалтівської ОТГ виникла необхідність прийняття даного рішення селищної ради.

2. Цілі регулювання.

Метою прийняття рішення «Про оренду майна комунального власності Старосалтівської об'єднаної територіальної громади» є затвердження Положення про оренду майна громади, що дозволить найбільш ефективно та раціонально використовувати комунальне майно ОТГ та належно його утримувати.

Цілями регулювання є:

- здійснення селищною радою повноважень щодо управління майном ОТГ: організація ефективного використання та контролю за комунальним майном, що орендується або може бути переданим в оренду;
- затвердження єдиного організаційно-економічного механізму передачі в оренду комунального майна.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення визначених цілей.

Альтернативними способами досягнення мети регуляторного акту є:

- 1) Збереження існуючого стану. Враховуючи відсутність відповідного рішення селищної ради, що регулює орендні відносини на території ОТГ, така альтернатива є недоцільною.
- 2) Прийняття відповідного рішення селищної ради.

Оскільки є можливість покращення існуючого стану, то доцільно затвердити положення про оренду комунального майна у відповідності до запропонованого регуляторного акту.

4. Механізм розв'язання проблеми.

Проектом даного регуляторного акту чітко врегульовані: процедура передачі в оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади, порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна; питання щодо проведення незалежної оцінки об'єктів оренди; укладення договорів оренди об'єктів комунальної власності; порядок зарахування плати від оренди комунального майна.

Дія регуляторного акту поширюється на об'єкти оренди, що належать до комунальної власності громади.

5. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акту.

Впровадження цього регуляторного акту забезпечить єдиний порядок надання в оренду комунального майна територіальної громади на конкурсних засадах, прозорий механізм нарахування орендної плати за користування комунальним майном.

6. Очікувані результати від прийняття запропонованого регуляторного акту.

| Сфера впливу | Вигоди | Витрати |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Селищна рада | - удосконалення процесу передачі в оренду комунального майна; - підвищення ефективності використання цього майна; - збільшення надходжень до бюджету села | Процедура розробки регуляторного акту (витрати робочого часу спеціалістів на підготовку регуляторного акту, витрати на публікації в газеті) |
| Суб'єкти господарювання (орендарі) | - прозорість процедури передачі в оренду комунального майна; - забезпечення однакових прав щодо участі в конкурсах на право оренди комунального майна; - створення умов для підприємницької діяльності | Плата за оренду комунального майна |
| Населення | Задоволення потреб мешканців міста за рахунок збільшення надходжень до бюджету села | Не передбачаються |

7. Обґрунтування терміну дії регуляторного акту.

Термін дії регуляторного акту встановлюється довгостроковий або до прийняття нових нормативних актів. У разі потреби, до нього вноситимуться зміни за підсумками аналізу відстеження його результативності.

При виникненні змін у чинному законодавстві, які можуть впливати на дію запропонованого регуляторного акту, до нього будуть вноситися відповідні корегування. Ризик зовнішніх чинників цього регуляторного акту відсутній, так як його впровадження відповідає чинному законодавству.

8. Показники результативності регуляторного акту.

Показники результативності регуляторного акту передбачається визначити за наступними критеріями:

- кількість укладених договорів оренди;
- розмір надходжень орендної плати.

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту.

Результативність регуляторного акту буде відстежуватись виконавчим комітетом Старосалтівської селищної ради.

Оцінка ефективності регуляторного акту буде здійснена за допомогою проведення базового, повторного та періодичного відстеження результативності регуляторного акту.

Проведення базового відстеження здійснюється протягом місяця з дня прийняття рішення селищної ради «Про оренду майна комунального власності Старосалтівської об'єднаної територіальної громади». Повторне відстеження результативності регуляторного акту здійснюється через рік після його прийняття, періодичне – один раз на три роки.

Старосалтівський селищний голова оригінал підписано **Е.П. Коновалов**