

Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська

Керуючись Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», а також враховуючи пропозиції виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради (рішення виконавчого комітету міської ради від __.__.2018 року), Івано-Франківська міська рада

вирішила:

1. Затвердити нову редакцію:
 - 1.1 Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (додаток 1);
 - 1.2 Положення про проведення конкурсів на право укладення договорів оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (додаток 2);
 - 1.3 Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (додаток 3).
2. Опублікувати це рішення в газеті «Західний кур'єр».
3. Встановити, що це рішення набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.
4. Вважати такими, що втрачають чинність з дня набрання чинності цим рішенням:
 - Рішення міської ради від 27.04.2007 р. «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська»;
 - Рішення міської ради від 10.07.2008 р. «Про внесення змін до «Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська»;

- Рішення міської ради №126 від 27.05.2010р. «Про внесення змін до «Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська»;
 - Рішення міської ради №246 від 05.10.2010р. «Про внесення змін до «Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська»;
 - Рішення міської ради №292 від 14.07.2011р. «Про внесення змін до «Положення про проведення конкурсів на право укладення договорів оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська»;
 - Рішення міської ради №443 від 20.10.2011р. «Про внесення змін до рішення міської ради»;
 - Рішення міської ради №628 від 28.02.2012р. «Про внесення змін до «Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська»;
 - Рішення міської ради №625 від 28.02.2012р. «Про внесення змін до «Положення про проведення конкурсів на право укладення договорів оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська»;
 - Рішення міської ради №721 від 27.04.2012р. «Про внесення змін до «Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська»;
 - Рішення міської ради №844 від 06.09.2012р. «Про внесення змін до «Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська» та затвердження орендних ставок для розрахунку орендної плати»;
 - Рішення міської ради №1117 від 06.06.2013р. «Про внесення змін до «Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська»;
 - Рішення міської ради №1292 від 24.12.2013р. «Про внесення змін до «Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська»;
 - Рішення міської ради №1498 від 21.08.2014р. «Про внесення змін до «Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська».
5. Виконавчому комітету міської ради забезпечити приведення своїх нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська у відповідність із цим рішенням.

6. Виконавчому комітету Івано-Франківської міської ради спільно з Департаментом комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (І. Гриненко) при внесенні змін до діючих договорів оренди та при укладанні нових договорів оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська забезпечити приведення їх у відповідність до нормативних актів, затверджених цим рішенням.
7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови Олексія Кайду та постійну депутатську комісію з питань оренди та приватизації комунального майна (С.Гаєвський).

Міський голова

Руслан Марцінків

Додаток 1
до рішення міської ради
від _____ № _____

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням _____ Івано-
Франківської міської ради
від _____ № _____

ПОЛОЖЕННЯ

про оренду об'єктів комунальної власності
територіальної громади міста Івано-Франківська

1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1 Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (далі - Положення) регулює організаційні, правові та майнові відносини між орендодавцем та орендарем, пов'язані з передачею у користування (оренду) за плату на певний строк об'єктів, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, з метою зміцнення економічних основ місцевого самоврядування за рахунок надходжень коштів від оренди об'єктів комунальної власності міста, збільшення обсягів та поліпшення умов надання послуг населенню міста, підвищення ефективності використання майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська.

1.2 Це Положення розроблено відповідно до вимог Конституції України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна", Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та інших законодавчих актів України.

2 ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ

2.1 Об'єктами оренди за цим Положенням є майно, яке згідно із Конституцією України, Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні" та іншими нормативно-правовими актами належить або може належати до комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська і відповідно до вимог Закону України "Про оренду державного та комунального майна" надається або може бути надано в оренду, у тому числі:

- цілісні майнові комплекси підприємств комунальної власності міста, засновниками яких є Івано-Франківська міська рада чи виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради (далі - підприємства комунальної власності міста);

- структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці) підприємств комунальної власності міста;

- нерухоме майно (нежитлові будівлі, споруди, приміщення та їх окремі частини) та окреме індивідуально визначене майно, яке перебуває в оперативному управлінні або господарському віданні підприємств, установ і організацій комунальної власності міста, якщо таке майно не використовується згідно із статутними завданнями цих підприємств, установ і організацій;

- нерухоме майно (нежитлові будівлі, споруди, приміщення та їх окремі частини) та окреме індивідуально визначене майно, яке належить до комунальної власності міста, але не передано у встановленому порядку в оперативне управління чи господарське відання підприємств, установ та організацій;

- незавершені будівництвом будівлі (споруди, приміщення), які належать до комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська і тривалий час не вводяться в експлуатацію через відсутність коштів на їх добудову.

Мінімальна площа частини нежитлового приміщення, яка передається в оренду, встановлюється в розмірі 3,0 (три) кв. м (крім випадків, коли згідно з даними технічної інвентаризації встановлена менша площа приміщення).

2.2 Не може бути об'єктом оренди майно, що належить до комунальної власності міста, здача в оренду якого заборонена законодавством України або відповідними рішеннями Івано-Франківської міської ради.

2.3 Це Положення не поширюється на об'єкти, розташовані на території м.Івано-Франківська, що належать до державної власності, об'єкти спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст області, а також об'єкти, що належать на правах приватної власності юридичним і фізичним особам.

2.4 Дія цього Положення не поширюється на:

- об'єкти комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, які на підставі відповідного рішення міської ради передано або планується передати у лізинг чи в концесію;

- комунальне майно, створене або придбане приватним партнером на виконання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, після переходу права власності на таке майно до територіальної громади міста Івано-Франківська;

- об'єкти, які на підставі відповідного рішення міської ради вже передано або планується передати в безоплатне користування (позичку);

- об'єкти, які на підставі відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради передаються в оперативне управління чи господарське відання підприємствам комунальної власності міста Івано-Франківська і будуть використовуватися згідно із статутними завданнями таких підприємств;

- майно господарських товариств, у статутному капіталі яких є частка майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська.

3 ОРЕНДОДАВЦІ ТА ОРЕНДАРИ

3.1 Орендодавцем об'єктів комунальної власності міста, які згідно з п.2.1 цього Положення надаються в оренду (далі - об'єкти оренди), є виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради.

3.2 Орендарями об'єктів оренди можуть бути:

а) юридичні особи України, які пройшли державну реєстрацію у порядку, встановленому чинним законодавством України;

б) громадяни України;

в) фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, які мають право на придбання в оренду майна на території України у порядку, визначеному чинним законодавством України.

4 ПОРЯДОК ПОДАННЯ ТА РОЗГЛЯДУ ЗАЯВ І ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО НАДАННЯ В ОРЕНДУ ОБ'ЄКТІВ ОРЕНДИ

4.1 Порядок надання в оренду об'єктів оренди визначається цим Положенням, Законом України "Про оренду державного та комунального майна", Цивільним і Господарським кодексами України та іншими нормативно-правовими актами, які є чинними на момент прийняття рішення про надання в оренду конкретного об'єкта оренди.

Цілісні майнові комплекси підприємств комунальної власності міста, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) надаються в оренду виключно у порядку, визначеному Законом України "Про оренду державного та комунального майна".

4.2 Ініціатива щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди може виходити від:

- орендодавця - виконавчого комітету міської ради;

- комісії виконавчого комітету міської ради з питань надання в оренду нежитлових приміщень та приватизації об'єктів комунальної власності міста (далі - Комісія), створеної розпорядженням міського голови, на яку покладаються обов'язки щодо розгляду заяв юридичних та фізичних осіб, пов'язаних з орендою і приватизацією об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, та за результатами розгляду цих заяв - підготовки відповідних пропозицій на розгляд виконавчого комітету міської ради або прийняття остаточних рішень, у випадках передбачених цим Положенням;

- Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (далі - Департамент комунальних ресурсів);

- підприємств, установ і організацій комунальної власності міста, в оперативному управлінні, господарському віданні чи на балансі яких перебувають відповідні об'єкти оренди (далі - Підприємства);

- фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями об'єктів оренди відповідно до вимог п.3.2 цього Положення.

4.3 Особливості розгляду пропозицій щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди за ініціативою орендодавця, Комісії, Департаменту комунальних ресурсів та Підприємства.

4.3.1 Пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди, що подаються орендодавцем, Департаментом комунальних ресурсів та Комісією, можуть стосуватися тільки тих об'єктів оренди, які раніше вже перебували в оренді і на момент подання даних пропозицій були повернуті орендодавцеві в установленому порядку від попереднього орендаря, а також майна, яке є вільним і не перебуває в оперативному управлінні чи господарському віданні Підприємств.

Пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди, що подаються Підприємством, можуть стосуватися тільки тих об'єктів оренди, які перебувають у цих Підприємств на балансі, в оперативному управлінні чи господарському віданні і на момент подання конкретних пропозицій не використовуються для потреб Підприємства згідно із статутними завданнями цього Підприємства.

Разом із письмовою пропозицією щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди Підприємство подає наявну характеристику цього об'єкта оренди, у тому числі: повну його назву згідно з бухгалтерськими документами, коротку інформацію про технічний стан об'єкта оренди, дату виготовлення (побудови) і дату введення в експлуатацію, початкову і залишкову балансову вартість об'єкта оренди, а якщо об'єктом оренди є нежитлове приміщення (будівля, споруда), то Підприємство подає його корисну площу, місце розташування, наявність в приміщенні комунальних вигод і т.д., а також копію плану приміщення (будівлі, споруди) та копію плану земельної ділянки, яка закріплена за цим приміщенням (будівлею, спорудою) разом з копією документів, які дають право на використання вказаної земельної ділянки.

Подаючи пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди, Підприємство подає також свої пропозиції щодо можливого подальшого використання цього об'єкта оренди та вимоги до орендаря, які майбутній орендар зобов'язаний буде виконувати у випадку надання йому в оренду цього об'єкта оренди.

Пропозиції про надання в оренду конкретного об'єкта оренди, який перебуває на балансі, в оперативному управлінні чи господарському віданні закладів охорони здоров'я, освіти та культури Підприємство додатково погоджує з керівником відповідного структурного підрозділу виконавчого комітету міської ради, що здійснює управління цим Підприємством.

4.3.2 Пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди від орендодавця, Комісії та Підприємства подаються (надсилаються) безпосередньо до Департаменту комунальних ресурсів.

На підставі поданих пропозицій Департамент комунальних ресурсів збирає при необхідності додаткову інформацію про об'єкт оренди і на підставі наявних документів вносить зазначене питання на розгляд Комісії для прийняття рішення про подальше використання цього об'єкта, в тому

числі щодо затвердження оголошення про намір передати цей об'єкт в оренду.

Порядок підготовки оголошення про намір передати конкретний об'єкт оренди в оренду, порядок підготовки та проведення конкурсу, а також порядок затвердження результатів конкурсу визначається Положенням про проведення конкурсів на право укладення договорів оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, затвердженим рішенням Івано-Франківської міської ради (далі - Положення про проведення конкурсів).

4.4 Особливості подання та розгляду заяв на надання в оренду об'єктів оренди від юридичних та фізичних осіб.

4.4.1 Юридичні та фізичні особи, які бажають придбати в оренду конкретний об'єкт оренди (далі - претенденти на оренду), щодо якого не було опубліковано оголошення про проведення конкурсу на право оренди цього об'єкта оренди подають (надсилають) до Департаменту комунальних ресурсів заяву про оренду об'єкта оренди (заява подається в довільній формі на ім'я міського голови м. Івано-Франківська, при цьому резидентами в ній зазначаються ідентифікаційний код за Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України для юридичних осіб/реєстраційний номер облікової картки платника податків для фізичних осіб (крім тих, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті)) разом з такими документами:

- завірені копії установчих документів для юридичної особи/копії сторінок паспорта, на яких є відмітки для фізичної особи (легалізовані та перекладені - для нерезидентів);

- інформація про відсутність застосування до заявника санкцій відповідно до законодавства (у довільній формі за підписом керівника).

В передбачених законодавством випадках від претендентів на оренду можуть вимагатися інші документи.

У випадку подання претендентом на оренду заяви на придбання в оренду об'єкта оренди, про який у Департаменті комунальних ресурсів відсутня інформація, то по такому об'єкту претендент на оренду зобов'язаний подати до Департаменту комунальних ресурсів наявну у нього додаткову інформацію та документи по цьому об'єкту оренди, у тому числі: погодження балансоутримувача об'єкта оренди про згоду на передачу в оренду цього об'єкта. Відповідне погодження повинно бути оформлено згідно із вимогами п.4.3.1 цього Положення в частині, що стосується надання Підприємством інформації про об'єкт оренди. Якщо претендент на оренду бажає взяти в оренду вільне нежитлове приміщення, про яке у Департаменті комунальних ресурсів немає інформації, то він зобов'язаний подати до Департаменту комунальних ресурсів копію поповерхового плану будівлі, в якій розташоване це приміщення, вказавши на цьому плані приміщення, яке пропонується взяти в оренду. План будівлі повинен бути завіреним підписом і печаткою балансоутримувача будівлі. Разом з зазначеними документами

претендент на оренду повинен подати також інші документи, на підставі яких він може отримати право на придбання в оренду об'єкта оренди поза конкурсом.

4.4.2 У випадку подання претендентом на оренду заяви на придбання в оренду об'єкта оренди, який перебуває на балансі, в оперативному управлінні чи господарському віданні закладів охорони здоров'я, освіти або культури, така заява повинна бути погоджена з балансоутримувачем об'єкта оренди, а також з керівником відповідного структурного підрозділу виконавчого комітету міської ради, якому підпорядкований балансоутримувач об'єкта оренди.

4.4.3 Заява на надання в оренду об'єкта оренди, подана юридичною чи фізичною особою, попередньо розглядається у Департаменті комунальних ресурсів. За результатами розгляду цієї заяви Департамент комунальних ресурсів подає заяву претендента на оренду на розгляд Комісії або направляє заявникові за підписом директора Департаменту комунальних ресурсів лист-повідомлення про те, що подана ним заява не буде розглядатися з наступних причин:

а) подана заява оформлена з порушенням вимог п.4.4.1 та п.4.4.2 цього Положення;

б) об'єкт оренди, який має намір придбати в оренду заявник, не відповідає вимогам розділу 2 цього Положення;

в) об'єкт оренди на момент подання заяви не є вільним або перебуває в оренді у іншого орендаря;

г) орендодавцем вже прийнято рішення про передачу в оренду цього об'єкта оренди на конкурсних засадах;

д) рішенням міської ради цей об'єкт оренди включений в перелік об'єктів, які підлягають приватизації на конкурсних засадах;

е) передача в оренду цього об'єкта оренди заборонена законодавством України або відповідним рішенням міської ради;

ж) фізична чи юридична особа, яка подала заяву на надання в оренду об'єкта оренди, не може бути визнана орендарем відповідно до вимог п.3.2 цього Положення.

Заява на надання в оренду об'єкта оренди разом із пакетом доданих документів і другим примірником листа-відмови зберігається у Департаменті комунальних ресурсів.

4.4.4 Заява від юридичної чи фізичної особи на надання в оренду об'єкта оренди, яку Департамент комунальних ресурсів подає на розгляд Комісії, розглядається цією Комісією у порядку, визначеному Положенням про Комісію, що затверджується виконавчим комітетом міської ради. За результатами розгляду цієї заяви Комісія може прийняти наступні рішення:

а) внести на розгляд виконавчого комітету міської ради відповідний проект рішення про надання дозволу на передачу в оренду претенденту на оренду конкретного об'єкта оренди на підставі поданої ним заяви;

б) доручити Департаменту комунальних ресурсів здійснити необхідні заходи для публікації оголошення про намір передати в оренду об'єкт оренди відповідно до Положення про проведення конкурсів;

в) відмовити претенденту на оренду в наданні згоди на передачу в оренду об'єкта оренди з обґрунтуванням підстав відмови;

г) доручити відповідним службам виконавчого комітету міської ради чи окремим членам Комісії додатково вивчити інформацію про претендента на оренду чи об'єкт оренди для прийняття кінцевого рішення на черговому засіданні Комісії у порядку, визначеному цим Положенням.

4.4.5 Комісія вносить на розгляд виконавчого комітету міської ради проект рішення про надання дозволу на передачу в оренду претенденту на оренду конкретного об'єкта оренди на підставі поданої ним заяви у випадку, якщо законами України прямо передбачено право такого претендента на передачу йому в оренду комунального майна без застосування конкурсних процедур.

У рішенні Комісії, яким пропонується виконавчому комітету міської ради розглянути проект рішення про надання дозволу на передачу в оренду претенденту на оренду конкретного об'єкта оренди, повинно бути вказано повну назву об'єкта оренди, його площу та місце розташування, якщо об'єктом оренди є нежитлові приміщення, його адресу, термін, на який пропонується надати в оренду об'єкт оренди і пропозиції щодо його подальшого використання.

Рекомендуючи виконавчому комітету міської ради схвалити рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди юридичній чи фізичній особі, яка подала заяву на придбання в оренду такого об'єкта оренди, Комісія може також рекомендувати виконавчому комітету міської ради включити в особливі умови договору оренди, який буде укладатися з такою юридичною чи фізичною особою, виконання певних умов договору оренди, які повинен буде виконувати орендар протягом дії договору оренди, у тому числі: умов щодо ремонту об'єкта оренди, режиму його використання, необхідності укладення окремих угод з балансоутримувачем щодо використання інженерних мереж, приміщень спільного користування та земельної ділянки, закріпленої за будівлею і т.д.

Рекомендації Комісії щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди юридичній чи фізичній особі, яка подала відповідну заяву на придбання в оренду цього об'єкта оренди, оформляється в протоколі засідання Комісії, який підписується секретарем та затверджується головою Комісії.

На підставі рекомендацій Комісії, викладених в затвердженому протоколі засідання Комісії, Департамент комунальних ресурсів готує відповідний проект рішення на чергове засідання виконавчого комітету міської ради. Процедура подальшого розгляду та прийняття рішення виконавчим комітетом міської ради з цього питання визначається регламентом виконавчого комітету міської ради.

4.4.6 Комісія може відмовити юридичним чи фізичним особам у наданні дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди на підставі поданої юридичною чи фізичною особою заяви у наступних випадках:

а) заявником є:

- юридична чи фізична особа, яка раніше вже орендувала об'єкти комунальної власності міста і з якою було припинено такі договори оренди за

рішенням суду чи на вимогу орендодавця відповідно до вимог ст.782 Цивільного кодексу України;

- юридична особа, засновником якої є юридична чи фізична особа, яка раніше вже орендувала об'єкти комунальної власності міста і з якою було припинено такі договори оренди за рішенням суду чи на вимогу орендодавця відповідно до вимог ст.782 Цивільного кодексу України;

- юридична особа, засновником якої є юридична чи фізична особа, яка одночасно є засновником іншої юридичної особи, яка раніше вже орендувала об'єкти комунальної власності міста і з якою було припинено такі договори оренди за рішенням суду чи на вимогу орендодавця відповідно до вимог ст.782 Цивільного кодексу України;

б) подана заява оформлена з порушенням вимог п.4.4.1 та п.4.4.2 цього Положення;

в) у разі надходження заяви на передачу в оренду цього об'єкта оренди для розміщення бюджетної установи чи організації;

г) є інші підстави, передбачені чинним законодавством.

Приймаючи рішення про відмову юридичним чи фізичним особам у наданні згоди на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди на підставі поданої юридичною чи фізичною особою заяви, Комісія може зобов'язати Департамент комунальних ресурсів підготувати у встановленому порядку цей об'єкт оренди для передачі його в оренду на конкурсній основі відповідно до вимог Положення про проведення конкурсів або запропонувати Підприємству - балансоутримувачу об'єкта оренди використовувати цей об'єкт оренди для потреб Підприємства.

Рішення Комісії з цього питання оформляється в протоколі засідання Комісії, яке є обов'язковим до виконання.

На підставі прийнятого Комісією рішення Департамент комунальних ресурсів письмово інформує заявника, якому відмовлено у наданні згоди на передачу йому в оренду конкретного об'єкта оренди, з посиланням на конкретний протокол засідання Комісії та причини відмови Комісії у наданні згоди на передачу в оренду цього об'єкта оренди.

Рішення Комісії з цього питання Департамент комунальних ресурсів доводить також до Підприємства - балансоутримувача об'єкта оренди, якщо вказане Підприємство пропонувало надати в оренду конкретний об'єкт оренди вищевказаній юридичній чи фізичній особі.

Юридичні чи фізичні особи, яким було відмовлено у наданні згоди на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди у зв'язку з прийнятим рішенням про передачу в оренду цього об'єкта оренди на конкурсній основі, мають право взяти участь у конкурсі на право укладення договору оренди такого об'єкта оренди, подавши до Департаменту комунальних ресурсів нову заяву у порядку та в термін, які встановлюються конкурсною комісією відповідно до вимог Положення про проведення конкурсів.

Підготовка та проведення конкурсу на право укладення договору оренди цього об'єкта оренди проводиться згідно з вимогами Положення про проведення конкурсів.

4.4.7 Порядок подання та розгляду заяв від юридичних та фізичних осіб на надання в оренду об'єктів оренди щодо яких було опубліковано оголошення про намір передати цей об'єкт оренди в оренду або оголошення про проведення конкурсу на право оренди цього об'єкта оренди, встановлюється Положення про проведення конкурсів.

4.5 Керуючись рекомендаціями Комісії, виконавчий комітет міської ради відповідно до регламенту виконавчого комітету міської ради приймає рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретній юридичній чи фізичній особі конкретного об'єкта оренди.

У рішенні виконавчого комітету міської ради в цьому випадку вказується повна назва об'єкта оренди, термін, на який надається дозвіл на передачу в оренду зазначеного об'єкта оренди, умови щодо подальшого використання об'єкта оренди, які зобов'язаний виконувати орендар протягом терміну дії договору оренди.

4.6 Виконавчий комітет міської ради вправі не схвалити рішення про надання згоди на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди юридичній чи фізичній особі на підставі рекомендацій Комісії у випадках, якщо у виконкому будуть в наявності документи, в яких буде доведено, що Комісія не дотрималася вимог цього Положення при розгляді заяви на надання в оренду вказаного об'єкта оренди. В цьому випадку такий об'єкт оренди повинен надаватися в оренду на конкурсних засадах у порядку, визначеному Положенням про проведення конкурсів.

4.7 Керуючись рекомендаціями Комісії та на підставі відповідного протоколу засідання Комісії, виконавчий комітет міської ради відповідно до вимог регламенту виконавчого комітету міської ради може прийняти рішення про внесення на розгляд сесії міської ради окремих питань, пов'язаних з наданням дозволу на передачу в оренду окремих об'єктів оренди, та інших питань, пов'язаних з орендою об'єктів комунальної власності міста, у випадку, якщо вирішення цих питань належить до компетенції міської ради.

На розгляд сесії міської ради вносяться проекти рішень міської ради, що стосуються оренди об'єктів комунальної власності міста, не врегульовані цим Положенням, та проекти рішень міської ради, пов'язані з наданням в оренду об'єктів комунальної власності міста чи продовження терміну дії договорів оренди на строк три роки та більше, а також проекти рішень міської ради, пов'язані з наданням орендарям пільг при нарахуванні орендної плати чи списанням наявної заборгованості з орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності міста.

4.8 Рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради про надання дозволу на передачу в оренду юридичній чи фізичній особі конкретного об'єкта оренди є підставою для укладення з цією юридичною чи фізичною особою договору оренди вказаного об'єкта оренди.

4.9 Про прийняті виконавчим комітетом міської ради, а у випадку необхідності, і сесією міської ради рішення на підставі поданих юридичними чи фізичними особами заяв на надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди Департамент комунальних ресурсів письмово інформує цих юридичних чи фізичних осіб.

5 ДОГОВІР ОРЕНДИ. ОСОБЛИВОСТІ ЙОГО УКЛАДЕННЯ ТА ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО НЬОГО. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

5.1 Договір оренди - це документ, за яким орендодавець передає, а орендар приймає в строкове платне користування об'єкт оренди. Договір оренди укладається між орендарем та орендодавцем в письмовій формі.

Договір оренди повинен відповідати вимогам цього Положення, Цивільному та Господарському кодексам України і Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Всі договори оренди об'єктів оренди, що належать до комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська, повинні бути укладені згідно з типовою формою договору оренди. Типова форма договору оренди затверджується виконавчим комітетом міської ради. Типова форма договору оренди обов'язково повинна включати всі істотні умови договору оренди, передбачені Законом України "Про оренду державного та комунального майна".

Типова форма договору оренди повинна включати наступні розділи:

- предмет договору оренди;
- умови і строки передачі та повернення об'єкта оренди;
- порядок нарахування і сплати орендної плати та плати за користування об'єктом оренди;
- права та обов'язки орендаря і орендодавця;
- відповідальність сторін у випадку порушення умов договору оренди;
- термін дії договору оренди, порядок і умови його продовження чи припинення;
- порядок внесення змін до договору оренди;
- суборенда об'єкта оренди;
- ризики випадкової загибелі чи випадкового псування об'єкта оренди;
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- особливі умови договору оренди;
- заключні положення.

При укладенні договору оренди за згодою орендаря та орендодавця в тексті договору оренди можуть бути включені інші умови договору оренди, які не суперечать чинному законодавству України та типовій формі договору оренди.

У випадку, коли предметом договору оренди є будівля або інша капітальна споруда (їх окрема частина) і вказаний договір оренди укладається терміном на три роки і більше, то такий договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації у порядку, визначеному чинним законодавством України.

Оплата послуг, пов'язаних з нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією такого договору оренди, здійснюється за кошти орендаря.

Договір оренди, який підлягає нотаріальному посвідченню, укладається між орендарем та орендодавцем у трьох примірниках, які мають однакову

юридичну силу. Один примірник такого договору оренди зберігається в орендаря, другий - у Департаменті комунальних ресурсів, а третій - в нотаріальній конторі, яка здійснює нотаріальне посвідчення такого договору оренди.

Договір оренди, який не підлягає нотаріальному посвідченню, укладається у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник такого договору оренди зберігається у орендаря, а другий - у Департаменті комунальних ресурсів.

Всі договори оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, які укладаються згідно з цим Положенням, підлягають реєстрації у Департаменті комунальних ресурсів. Після реєстрації всі договори оренди (за виключенням договорів оренди, що нотаріально посвідчуються) прошнуровуються, скріплюються підписами директора Департаменту комунальних ресурсів і уповноваженої особи орендаря та завіряються печатками Департаменту комунальних ресурсів і орендаря (у разі її наявності).

5.2 На підставі рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради про надання згоди на передачу в оренду юридичній чи фізичній особі конкретного об'єкта оренди Департамент комунальних ресурсів готує проект договору оренди цього об'єкта оренди. Проект договору оренди, а також розрахунок місячного розміру орендної плати, яку повинен буде сплачувати орендар протягом терміну дії договору оренди (далі - розрахунок орендної плати), візуються та затверджуються в порядку, передбаченому наказом директора Департаменту комунальних ресурсів, і подаються на погодження та підписання орендареві.

Право підпису договору оренди та погодження розрахунку орендної плати від імені орендаря мають:

- фізичні особи, яким передається в оренду конкретний об'єкт оренди у порядку, визначеному цим Положенням. Конкретна фізична особа може надати право підпису договору оренди та погодження розрахунку орендної плати від її імені іншій фізичній особі на підставі нотаріально посвідченої довіреності;

- уповноважена особа юридичної особи, яка має належним чином оформлені документи на право підпису такого договору оренди та погодження розрахунку орендної плати.

Підписи орендаря чи його уповноважених представників на договорі оренди та розрахунку орендної плати завіряються печаткою (у разі її наявності).

Після цього Департамент комунальних ресурсів погоджує проект договору оренди з Департаментом правової політики міської ради та подає його на підпис уповноваженій особі орендодавця.

У випадку, якщо в процесі погодження проекту договору оренди з Департаментом правової політики міської ради до цього проекту договору оренди необхідно внести зміни чи доповнення, то внесення таких змін чи доповнень обов'язково має бути погоджено з орендарем.

Договір оренди від імені орендодавця підписується міським головою або його заступником, який відає питаннями оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська.

Міський голова своїм розпорядженням може делегувати право підпису договору оренди об'єкта оренди іншому заступнику міського голови або директору Департаменту комунальних ресурсів.

Підпис орендодавця на договорі оренди завіряється печаткою виконавчого комітету міської ради, якщо такий договір оренди від імені орендодавця підписав міський голова чи його заступник, або печаткою Департаменту комунальних ресурсів, якщо такий договір оренди від імені орендодавця підписав директор Департаменту комунальних ресурсів на підставі відповідного розпорядження міського голови.

5.3 Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору оренди зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

Договір оренди повинен бути підписаний орендарем та орендодавцем, нотаріально посвідчений (у випадках передбачених законодавством) та зареєстрований у Департаменті комунальних ресурсів протягом 30 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради.

У випадку неможливості сторін з об'єктивних причин (відсутність технічного паспорта на орендовані приміщення, відсутність державної реєстрації права власності на надані в оренду приміщення, відсутність інформаційної довідки на витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно) протягом 30 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради нотаріально посвідчити договір оренди нежитлових приміщень, який укладається на три роки і більше, то в такому випадку між орендарем та орендодавцем укладається тимчасовий договір оренди нежитлових приміщень терміном на 6 місяців з дня його укладення з умовою, що протягом вказаного періоду орендарем за власні кошти будуть виготовлені всі документи, необхідні для нотаріального посвідчення вищевказаного договору оренди нежитлових приміщень, а також з умовою, що за вказаний період між орендарем і орендодавцем буде укладено та нотаріально посвідчено новий договір оренди даних нежитлових приміщень.

У випадку, якщо протягом 30 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради між орендарем та орендодавцем не буде укладено договір оренди у порядку, встановленому цим Положенням, раніше прийнятий міською радою чи виконавчим комітетом міської ради пункт рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди вважається таким, що втратив чинність.

Дія цього пункту не поширюється на об'єкти оренди, які надаються в оренду на конкурсних засадах у порядку, визначеному Положенням про проведення конкурсів.

5.4 До підписання договору оренди орендар та орендодавець повинні досягти погодження з усіх істотних умов договору оренди. В цьому випадку по окремих пунктах і в окремих розділах договору оренди повинно бути відображено певні моменти, які б не давали можливості кожній із сторін трактувати ці пункти договору оренди по різному, у тому числі:

5.4.1 В розділі договору оренди "Предмет договору оренди" повинна бути вказана повна назва, адреса та коротка характеристика об'єкта оренди.

У випадку, якщо об'єктом оренди є будівля або інша капітальна споруда (їх частина) в договорі оренди вказується:

- місце розташування (підвал, цоколь, № поверху, горище, мезонін і т.д.) приміщень, що надаються в оренду, з посиланням на технічний паспорт чи інвентаризаційну справу, виготовлену бюро технічної інвентаризації;

- корисна площа приміщень та площа допоміжних приміщень, що надаються в оренду;

- вартість приміщень з врахуванням їх індексації, якщо такі дані є на момент укладення договору оренди.

У цьому розділі договору оренди вказується також умови щодо подальшого використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, погоджені між орендарем та орендодавцем.

5.4.2 У розділі договору оренди "Умови і строки передачі та повернення об'єкта оренди" повинно бути вказано порядок виникнення в орендаря права користування об'єктом оренди, у тому числі порядок передачі та терміни оформлення і підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря.

У цьому розділі договору оренди повинно бути вказано також порядок і терміни повернення об'єкта оренди від орендаря до орендодавця після закінчення дії договору оренди чи дострокового припинення договору оренди.

При оформленні цього розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Право користування орендарем об'єктом оренди на умовах укладеного у встановленому порядку договору оренди настає з моменту підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря. Форма акта приймання-передачі затверджується виконавчим комітетом міської ради. Підписується акт приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря уповноваженими представниками сторін, у тому числі:

- від імені орендодавця - керівником балансоутримувача/управителя об'єкта оренди (у разі наявності), та директором Департаменту комунальних ресурсів або його заступником;

- від імені орендаря - фізичною особою, якій надано дозвіл на передачу в оренду об'єкта оренди, або уповноваженою особою юридичної чи фізичної особи, яка має належним чином оформлені документи на право підпису такого акта приймання-передачі.

Передача об'єкта оренди в оренду не спричиняє права власності орендаря на цей об'єкт оренди.

Акт приймання-передачі об'єкта оренди підписується одночасно з передачею цього об'єкта в оренду від орендодавця до орендаря. Термін підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди не може перевищувати трьох днів з дня реєстрації договору оренди у Департаменті комунальних ресурсів.

У разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії, відмови орендаря або орендодавця від його продовження чи відмови орендодавця від договору оренди в порядку ст. 782 Цивільного кодексу України, а також у випадку банкрутства орендаря, орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди у взаємно погоджені терміни, але не пізніше як:

- в день закінчення строку договору оренди або в день, вказаний орендодавцем у повідомленні про припинення договору оренди, направленому орендареві, якщо сторонами у встановленому порядку не вирішено питання щодо продовження терміну дії договору оренди на новий строк;

- в день укладення між сторонами письмової угоди про припинення договору оренди за взаємною згодою сторін, або в інший день, вказаний у цій угоді;

- в день, вказаний орендодавцем у письмовому повідомленні, направленому орендареві, про відмову від договору оренди у порядку ст. 782 Цивільного кодексу України;

- в день набрання законної сили рішенням суду про:

- а) розірвання Договору з підстав, викладених в договорі оренди,

- б) визнання договору оренди недійсним, неукладеним чи застосування наслідків недійсності правочину,

- в) визнання орендаря банкрутом.

Передача об'єкта оренди від орендаря до орендодавця після припинення або розірвання договору оренди здійснюється за актом приймання-передачі об'єкта оренди. Форма акта приймання-передачі затверджується виконавчим комітетом міської ради.

Підписується акт приймання-передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця уповноваженими представниками сторін, у тому числі:

- від імені орендодавця - керівником балансоутримувача/управителя об'єкта оренди (у разі наявності) та директором Департаменту комунальних ресурсів чи його заступником;

- від імені орендаря - фізична особа, якій надано дозвіл на передачу в оренду об'єкта оренди, або уповноважена особа юридичної чи фізичної особи, яка має належним чином оформлені документи на право підпису такого акта приймання-передачі.

У випадку невиконання орендарем обов'язку щодо строків повернення орендодавцеві об'єкта оренди, він сплачує орендодавцеві неустойку в розмірі подвійної орендної плати, нарахованої згідно з умовами договору оренди з врахуванням суми ПДВ, за період безпідставного користування об'єктом оренди, як це передбачено п.2 ст.785 Цивільного кодексу України.

При передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця орендар має право залишити собі поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем

за власні кошти, якщо ці поліпшення можуть бути відокремлені від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди.

Вартість поліпшень орендованого майна, здійснених орендарем, які неможливо відокремити від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, відшкодуванню не підлягають.

5.4.3 В розділі договору оренди "Порядок нарахування і сплати орендної плати та плати за користування об'єктом оренди" повинно бути вказано порядок нарахування орендної плати, сума нарахованої орендної плати за базовий місяць оренди з врахуванням ПДВ, порядок та терміни сплати орендної плати, а також порядок внесення змін до договору оренди в частині зміни розміру орендної плати.

При оформленні цього розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Орендна плата - це сума платежу, який вносить орендар орендодавцеві за користування об'єктом оренди незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря.

Орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з Методикою розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, затвердженою рішенням Івано-Франківської міської ради, яка є чинною на момент укладення договору оренди (далі - Методика). На визначену згідно з цією Методикою суму орендної плати нараховується податок на додану вартість відповідно до чинного законодавства.

Розрахунок розміру орендної плати за базовий місяць оренди об'єкта оренди є невід'ємною частиною договору оренди.

До орендної плати, яку сплачує орендар за об'єкт оренди, не включаються кошти, які сплачує орендар за комунальні послуги, пов'язані з використанням та утриманням об'єкта оренди, у тому числі: кошти за спожиту електроенергію, газ, воду, послуги водовідведення, теплопостачання, користування телефоном, прибирання сміття на прилеглий до об'єкта оренди території, а також кошти, сплачені за обслуговування інженерного обладнання внутрішньо-будинкових мереж. Оплата коштів за надані комунальні послуги здійснюється орендарем на підставі відповідних угод, укладених між орендарем та надавачем комунальних послуг.

У випадку, якщо об'єктом оренди є нежитлові приміщення, то орендар крім орендної плати за користування приміщеннями сплачує також плату за користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди у порядку та в розмірах, визначених чинним законодавством України.

Орендна плата за об'єкт оренди сплачується орендарем у грошовій формі. Нарахування орендної плати за об'єкт оренди проводиться з дня підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря і закінчується днем припинення чи розірвання договору оренди.

У випадку направлення орендодавцем протягом місяця після закінчення терміну дії договору оренди повідомлення про припинення договору оренди, орендна плата нараховується по день добровільного повернення орендарем за

актом приймання-передачі об'єкта оренди, але не пізніше дати, вказаної орендодавцем у повідомленні про припинення договору оренди.

Якщо орендар продовжує користуватися Приміщеннями після припинення чи розірвання договору оренди, то йому нараховується плата за безпідставне користування приміщеннями до підписання акта приймання – передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця, з урахуванням вимог п. 5.4.2 цього Положення.

Нарахування плати за використання об'єкта оренди закінчується також з дня оформлення у встановленому порядку акта про примусове повернення орендодавцеві орендованого майна, здійснене державним виконавцем відділу державної виконавчої служби на підставі відповідного рішення суду.

При припиненні договору оренди у зв'язку з приватизацією об'єкта оренди орендарем нарахування орендної плати закінчується днем державної реєстрації права власності на придбаний об'єкт, яка здійснюється у встановленому законом порядку після сплати у повному обсязі ціни продажу об'єкта приватизації. Якщо перехід права власності на об'єкт оренди не потребує здійснення державної реєстрації права власності на цей об'єкт, то при припиненні договору оренди у зв'язку з приватизацією об'єкта оренди орендарем, нарахування орендної плати закінчується днем сплати в повному обсязі ціни об'єкта приватизації.

Орендна плата з врахуванням податку на додану вартість перераховується на розрахунковий рахунок, вказаний в договорі оренди або доведений письмово орендодавцем чи Департаментом комунальних ресурсів до орендаря. Орендна плата за об'єкт оренди сплачується орендарем щомісячно в термін до 20 числа місяця, що слідує за звітним місяцем. На невнесену у встановлені терміни орендарем суму орендної плати нараховується пеня за кожний день прострочення платежу в порядку і розмірах, визначених чинним законодавством України та умовами договору оренди.

Орендар щомісячно проводить з Департаментом комунальних ресурсів звірку розрахунків щодо сплати орендної плати за звітний місяць. У випадку, якщо за результатами звірки буде встановлено, що за звітний місяць орендар не сплатив орендної плати, або сплата орендної плати проведена не в повному розмірі, то орендар зобов'язаний погасити наявну заборгованість з орендної плати в 7-денний термін з дня отримання відповідного письмового повідомлення від орендодавця або Департаменту комунальних ресурсів.

Розмір орендної плати, яку зобов'язаний сплачувати орендар за об'єкт оренди, може бути переглянутий за погодженням сторін у випадку зміни Методики розрахунку орендної плати за об'єкт оренди, зміни централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України. Зміни розміру орендної плати, яку зобов'язаний сплачувати орендар за об'єкт оренди, здійснюються шляхом внесення відповідних змін до договору оренди у порядку, визначеному п.5.4.7 цього Положення. У випадку, якщо сторонами не буде досягнуто домовленості щодо внесення відповідних змін до договору оренди в частині зміни розміру орендної плати, то такі зміни розміру орендної плати на

вимогу однієї із сторін можуть бути внесені до договору оренди за рішенням суду чи господарського суду на підставі відповідної позовної заяви зацікавленої сторони.

Питання про звільнення орендаря від сплати орендної плати, надання орендарю пільг в частині нарахування орендної плати за об'єкт оренди та питання щодо списання наявної заборгованості з орендної плати вирішує сесія міської ради.

Орендна плата використовується в порядку, визначеному Методикою розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська, затвердженою рішенням Івано-Франківської міської ради.

5.4.4 У розділі договору оренди "Права та обов'язки орендаря і орендодавця" повинно бути вказано права та обов'язки орендаря і орендодавця для забезпечення належного виконання умов договору оренди.

При оформленні цього розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Права та обов'язки орендаря і орендодавця визначаються сторонами при укладенні договору оренди і записуються в договорі оренди. В обов'язки орендаря повинні бути обов'язково включені умови щодо подальшої експлуатації об'єкта оренди, встановлені орендодавцем при прийнятті рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди. Крім того, в обов'язки орендаря включаються наступні зобов'язання, які повинен виконувати орендар:

- прийняти у користування об'єкт оренди і підписати акт приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря протягом трьох днів з дня реєстрації договору оренди у Департаменті комунальних ресурсів;

- використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням згідно з умовами договору оренди протягом всього терміну дії договору оренди;

- своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату за об'єкт оренди, а також пеню, три відсотки річних та інфляційні збитки у випадку прострочення термінів сплати орендної плати;

- своєчасно і в повному обсязі вносити плату за надані комунальні послуги підприємствами і установами міста відповідно до укладених з ними договорів;

- забезпечувати дотримання на об'єкті оренди правил протипожежної безпеки відповідно до вимог чинного законодавства;

- підтримувати в належному стані об'єкт оренди, здійснювати заходи по запобіганню його псування і пошкодження, своєчасно здійснювати капітальний та поточний ремонт об'єкта оренди;

- застрахувати за власні кошти на користь сторони, яка згідно з умовами договору оренди несе ризики випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, не менше ніж на їх ринкову вартість на весь термін дії договору від страхових ризиків;

- у випадку припинення договору оренди повернути орендодавцеві об'єкт оренди у взаємо погоджений сторонами термін або в термін, встановлений чинним законодавством чи умовами договору;

- оплатити послуги нотаріуса за нотаріальне посвідчення і державну реєстрацію договору оренди та угод про внесення змін до договору оренди у випадку, якщо договір оренди буде нотаріально посвідчуватися;

- виконувати вимоги охоронного договору та охоронного зобов'язання, якщо орендар орендує будівлю - об'єкт культурної спадщини або частину приміщень, розташованих в будівлі - об'єкті культурної спадщини;

- інші обов'язки, передбачені законодавством, а також обов'язки, які покладає орендодавець на орендаря при укладенні договору оренди.

5.4.5 У розділі договору оренди "Відповідальність сторін у випадку порушення умов договору оренди" повинно бути вказано яку відповідальність несуть сторони у випадку невиконання чи неналежного виконання умов договору оренди.

При оформленні цього розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором оренди, сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та договором оренди, у тому числі:

- за прострочення терміну сплати орендної плати або внесення її не в повному обсязі орендар сплачує на рахунок орендодавця пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період прострочення терміну сплати, розрахованої за кожен день прострочення платежу від суми заборгованості, що склалася з моменту виникнення заборгованості, включаючи день сплати заборгованості.

У разі прострочення сплати орендної плати або внесення її не в повному обсязі, крім нарахованої пені, орендар сплачує також суму інфляції, нарахованої за період прострочення, та три проценти річних від простроченої суми.

До вищевказаних вимог щодо стягнення з орендаря заборгованості з орендної плати та неустойки, а також неустойки, передбаченої п.5.4.2 цього Положення, встановлюється позовна давність тривалістю в три роки;

- у разі погіршення стану орендованого майна чи загибелі об'єкта оренди, орендар відшкодовує орендодавцеві реальні збитки, які нанесені орендованому майну, в тому числі за рахунок страхового відшкодування.

Сума реальних збитків в цьому випадку визначається в порядку, встановленому чинним законодавством;

- сторони несуть відповідальність за шкоду, завдану третім особам у зв'язку з користуванням майном, переданим в оренду, в порядку, передбаченому чинним законодавством;

- орендар не відповідає за будь-які зобов'язання орендодавця перед третіми особами;

- орендодавець не відповідає за будь-які зобов'язання орендаря перед третіми особами;

- спори, що виникають у ході виконання договору оренди, вирішуються шляхом узгодження спірних моментів з врахуванням прав і законних інтересів кожної із сторін. Якщо сторони не досягли згоди по спірних питаннях протягом одного місяця з моменту письмового звернення однієї

сторони до іншої, будь-яка сторона має право звернутися до суду для вирішення цього спору у судовому порядку.

5.4.6 У розділі договору оренди "Термін дії договору оренди та порядок і умови його продовження чи припинення" повинно бути вказано термін, на який укладається договір оренди, а також розписані умови щодо продовження чи припинення договору оренди. При оформленні даного розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Термін, на який укладається договір оренди конкретного об'єкта оренди, визначається орендодавцем або міською радою при прийнятті відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради про надання дозволу на передачу в оренду цього об'єкта оренди. В цьому випадку виконавчий комітет міської ради вправі приймати рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди терміном до трьох років.

Дозвіл на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди терміном на три роки і більше може надавати тільки сесія міської ради.

Термін, на який укладається договір оренди конкретного об'єкта оренди, встановлений орендодавцем на підставі відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради, записується в договорі оренди.

Термін дії договору оренди об'єкта оренди, який надається в оренду на конкурсній основі, визначається за результатами конкурсу.

Договір оренди об'єкта оренди припиняється чи розривається у випадку:

- закінчення строку, на який договір оренди було укладено. Про припинення договору оренди в цьому випадку сторони письмово повідомляють одна одну в будь-який час, але не пізніше, як в місячний термін з дня закінчення терміну дії договору оренди;

- за взаємною згодою сторін. За взаємною згодою сторін договір оренди розривається у взаємопогоджені сторонами строки, але не пізніше як у місячний термін з дня досягнення відповідної домовленості про розірвання договору оренди;

- вступу в законну силу рішення суду чи господарського суду про дострокове розірвання договору оренди на вимогу однієї із сторін;

- приватизації об'єкта оренди орендарем в порядку, визначеному чинним законодавством;

- смерті орендаря - фізичної особи;

- припинення орендаря як юридичної особи згідно із ст.104 Цивільного кодексу України, у тому числі у разі його банкрутства;

- загибелі об'єкта оренди;

- відмови орендодавця від договору оренди в порядку, визначеному ст.782 Цивільного кодексу України у випадку, якщо орендар не вносить орендну плату за об'єкт оренди протягом трьох місяців підряд.

В цьому випадку орендодавець направляє на адресу орендаря лист-повідомлення про припинення договору оренди, в якому орендодавець вказує період, протягом якого орендарем не було сплачено орендну плату, та суму несплаченої орендної плати. Вказані дані повинні бути підтверджені

відповідними бухгалтерськими документи, підписаними директором та начальником відділу бухгалтерського обліку та звітності (головним бухгалтером) Департаменту комунальних ресурсів. В листі-повідомленні орендодавець повідомляє орендаря про дату розірвання договору оренди у порядку, визначеному ст.782 Цивільного кодексу України, та умови і терміни передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця у зв'язку з розірванням договору оренди, а також правові наслідки розірвання договору оренди.

Підписується такий лист-повідомлення міським головою або заступником міського голови, який відає питаннями оренди.

У разі такої відмови договір оренди вважається розірваним з дня одержання орендарем письмового повідомлення орендодавця про розірвання договору оренди.

Письмове повідомлення орендодавця про розірвання договору оренди вважається одержаним орендарем, якщо:

- це повідомлення вручено повноважному представнику орендаря, який одночасно з одержанням повідомлення підписується на другому примірнику повідомлення, що залишається в орендодавця, або

- це повідомлення надіслано орендодавцем орендарю поштою рекомендованим листом із рекомендованим повідомленням про вручення поштового повідомлення адресату. Таке повідомлення надсилається за адресою місцезнаходження орендаря або за адресою, за якою здійснено державну реєстрацію орендаря - юридичної особи чи фізичної особи-підприємця.

Договір оренди може бути розірваний достроково на вимогу однієї із сторін за рішенням суду чи господарського суду в разі невиконання або неналежного виконання сторонами зобов'язань за договором оренди та з інших підстав, передбачених чинним законодавством, у тому числі:

- орендар використовує орендовані приміщення не за призначенням;
- орендар не виконує умов договору оренди;
- орендар своєю недбалістю створює загрозу пошкодження орендованого майна;

- орендар має заборгованість з орендної плати, що рівна або перевищує тримісячний розмір орендної плати за об'єкт оренди;

- орендар не використовує орендоване майно протягом трьох місяців підряд;

- орендар не підтримує в належному стані орендоване майно, своєчасно не здійснює поточного та капітального ремонту орендованого майна;

- орендар здав у суборенду частину орендованого майна або все майно без отримання на це письмової згоди орендодавця;

- орендар відмовився прийняти в користування орендоване майно та підписати акт приймання-передачі майна протягом трьох днів з дня реєстрації договору оренди у Департаменті комунальних ресурсів;

- орендар відмовився внести зміни до договору оренди в частині зміни місячного розміру орендної плати за об'єкт оренди в порядку, визначеному

п.5.4.7 цього Положення, у випадку зміни Методики розрахунку орендної плати, зміни централізованих цін та тарифів.

Договір оренди може бути продовженим при умові, що орендар належним чином виконував умови договору оренди, у тому числі своєчасно та в повному обсязі сплачував орендну плату.

Для отримання дозволу орендодавця на продовження терміну дії договору оренди орендар зобов'язаний подати до Департаменту комунальних ресурсів відповідну заяву, оформлену в письмовій формі на ім'я міського голови. Подається така заява не пізніше як за 30 календарних днів до закінчення терміну дії договору оренди. Разом із заявою орендар подає також підтверджуючі документи про виконання умов договору оренди.

У випадку подання орендарем заяви на продовження терміну дії договору оренди об'єкта оренди, який перебуває на балансі, в оперативному управлінні чи господарському віданні закладів охорони здоров'я, освіти, культури, така заява повинна бути погоджена з балансоутримувачем об'єкта оренди, а також з керівником відповідного структурного підрозділу виконавчого комітету міської ради, якому підпорядкований балансоутримувач об'єкта оренди.

За результатами розгляду заяви орендаря на продовження терміну дії договору оренди об'єкта оренди Департамент комунальних ресурсів подає заяву орендаря на розгляд Комісії або у нижчевикладеному порядку направляє орендареві лист-повідомлення за підписом міського голови або заступника міського голови, який відає питаннями оренди, про те, що термін дії договору оренди цього об'єкта оренди не буде продовжено з наступних причин:

- подана заявником заява та інші документи на продовження терміну дії договору оренди не підтверджують виконання орендарем умов договору оренди;

- подана заявником заява на продовження терміну дії договору оренди об'єкта оренди, розташованого в закладі освіти, культури чи охорони здоров'я, не погоджена з балансоутримувачем об'єкта оренди та керівником відповідного структурного підрозділу виконавчого комітету міської ради, якому підпорядкований балансоутримувач об'єкта оренди;

- орендодавцем прийнято рішення про передачу в оренду об'єкта оренди на конкурсних засадах;

- рішенням міської ради цей об'єкт оренди включений в перелік об'єктів, які підлягають приватизації на конкурсних засадах;

- передача в оренду об'єкта оренди заборонена законодавством України або відповідним рішенням міської ради;

- фізична або юридична особа, яка подала заяву на продовження терміну дії договору оренди не може бути орендарем відповідно до вимог п.3.2 цього Положення;

- об'єкт оренди планується використовувати для потреб територіальної громади м.Івано-Франківська;

- протягом терміну дії договору оренди орендарем не виконано особливі умови договору оренди, встановлені орендодавцем.

У випадку виконання орендарем умов договору оренди та подання ним заяви на продовження терміну дії договору оренди відповідно до вимог даного Положення, Департамент комунальних ресурсів подає заяву орендаря на розгляд Комісії. За результатами розгляду цієї заяви Комісія приймає наступні рішення:

- рекомендує виконавчому комітету міської ради схвалити рішення про продовження терміну дії договору оренди об'єкта оренди на підставі поданої орендарем заяви;

- відмовляє орендареві у наданні згоди на продовження терміну дії договору оренди об'єкта оренди.

Комісія може доручити відповідним службам чи окремим членам Комісії додатково вивчити інформацію, що стосується цього об'єкта оренди для прийняття кінцевого рішення на черговому засіданні Комісії у порядку, визначеному цим Положенням.

Рекомендуючи виконавчому комітету міської ради схвалити рішення про надання дозволу орендарю на продовження терміну дії договору оренди, Комісія може також рекомендувати виконавчому комітету міської ради включити в особливі умови договору оренди виконання певних умов договору оренди, які повинен буде виконувати орендар протягом всього терміну дії договору оренди.

Комісія може відмовити орендареві у наданні згоди на продовження терміну дії договору оренди у випадку, якщо на засіданні Комісії буде доведено факт невиконання орендарем умов договору оренди.

Прийняте Комісією рішення за результатами розгляду заяви орендаря про надання йому дозволу на продовження терміну дії договору оренди оформляється в протоколі засідання Комісії, який підписується секретарем та затверджується головою Комісії.

На підставі прийнятого Комісією рішення про відмову орендареві у наданні дозволу на продовження терміну дії договору оренди Департамент комунальних ресурсів готує і направляє на адресу орендаря лист-повідомлення про відмову від продовження терміну дії договору оренди.

Лист-повідомлення про відмову від продовження терміну дії договору оренди направляється орендареві за підписом міського голови або заступника міського голови, який відає питаннями оренди.

Лист-повідомлення про відмову від продовження терміну дії договору оренди надсилається на адресу орендаря поштою рекомендованим листом із рекомендованим повідомленням про вручення поштового повідомлення адресату. Таке повідомлення надсилається за адресою місцезнаходження орендаря або за адресою, за якою здійснено державну реєстрацію орендаря - юридичної особи чи фізичної особи - підприємця.

У листі-повідомленні повідомляється орендаря про причини відмови від продовження терміну дії договору оренди та вказуються умови і термін передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця.

Вимоги орендодавця, викладені в листі-повідомленні, є обов'язковими для орендаря.

Аналогічний лист-повідомлення про відмову від продовження терміну дії договору оренди без попереднього розгляду цього питання на засіданні Комісії може направлятися на адресу орендаря у випадку, якщо орендар не подав заяву на продовження терміну дії договору оренди за 30 календарних днів до закінчення терміну дії договору оренди.

Лист-повідомлення про відмову від продовження терміну дії договору оренди у зв'язку з закінченням терміну дії договору оренди направляється на адресу орендаря в місячний термін з дня закінчення терміну дії договору оренди. У цьому випадку орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди в термін, передбачений договором оренди або в термін, вказаний в листі-повідомленні про відмову від продовження договору оренди.

На підставі рекомендацій Комісії щодо надання дозволу орендареві на продовження терміну дії договору оренди, викладених у затвердженому протоколі засідання Комісії, Департамент комунальних ресурсів готує відповідний проект рішення виконавчого комітету міської ради, який подається на розгляд чергового засідання виконавчого комітету міської ради. Процедура подальшого розгляду та прийняття рішення виконавчим комітетом міської ради з цього питання визначається регламентом виконавчого комітету міської ради.

У рішенні виконавчого комітету міської ради з цього питання вказується повна назва об'єкта оренди, термін, на який буде продовжуватися договір оренди, умови щодо подальшого використання об'єкта оренди орендарем, які зобов'язаний виконувати орендар протягом терміну дії договору оренди.

Рішення виконавчого комітету міської ради про надання дозволу орендареві на продовження терміну дії договору оренди є підставою для укладення з цим орендарем угоди про внесення відповідних змін до договору оренди або укладення нового договору оренди у порядку, визначеному цим Положенням.

Виконавчий комітет міської ради вправі не схвалити рішення про надання дозволу орендареві на продовження терміну дії договору оренди.

Про прийняте виконавчим комітетом міської ради рішення щодо відмови в продовженні терміну дії договору оренди Департамент комунальних ресурсів повідомляє орендаря листом-повідомленням про відмову від продовження терміну дії договору оренди. Направляється такий лист-повідомлення про припинення договору оренди на адресу орендаря аналогічно як направляється лист-повідомлення про припинення терміну дії договору оренди на підставі відповідного рішення Комісії у порядку, визначеному цим Положенням. Лист-повідомлення про припинення терміну дії договору оренди направляється на адресу орендаря не пізніше як в місячний термін з дня закінчення терміну дії договору оренди.

5.4.7 В розділі договору оренди "Внесення змін до договору оренди" повинно бути вказано порядок та умови внесення змін до договору оренди. При оформленні цього розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Умови договору оренди залишаються чинними протягом всього строку дії договору оренди.

Зміни та доповнення, що пропонуються внести до договору оренди, розглядаються стороною в місячний термін з дня отримання відповідного письмового повідомлення від іншої сторони. Всі зміни та доповнення до договору оренди за погодженням сторін оформляються відповідними письмовими угодами, підписаними уповноваженими особами сторін. Підписуються угоди про внесення змін до договору оренди у такому ж порядку, як і договір оренди.

Угоди про внесення змін до договору оренди, що стосуються змін істотних умов договору оренди, підписуються уповноваженою стороною орендодавця тільки на підставі відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради.

У разі, якщо здійснюється приватизація частини нежитлових приміщень, які входять до складу об'єкта оренди за чинним договором оренди, до цього договору вносяться зміни у частині орендованої площі без відповідного звернення орендаря та рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради. Внесення змін до договору оренди у частині зменшення площі здійснюється з дня, що слідує за днем державної реєстрації права власності на приватизовану частину об'єкта оренди. Розрахунок орендної плати за площу, яка залишається в оренді, здійснюється виходячи з вартості одного квадратного метра з врахуванням індексу інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки всього об'єкта оренди до дати укладення угоди про внесення змін до договору оренди в частині зменшення орендованої площі.

Угоди про внесення змін до договору оренди підлягають нотаріальному посвідченню у випадку, якщо сам договір оренди нотаріально посвідчений.

Одностороннє внесення змін до договору оренди не допускається. Зміни та доповнення до договору оренди можуть бути внесені на вимогу однієї із сторін за рішенням суду чи господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

5.4.8 В розділі договору оренди "Суборенда об'єкта оренди" повинно бути вказано умови та порядок надання дозволу орендареві на передачу в суборенду об'єкта оренди. При оформленні даного розділу орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Орендар має право надавати в суборенду об'єкт оренди чи його частину тільки маючи на це письмовий дозвіл орендодавця.

У випадку самовільної передачі орендарем в суборенду всього або частини об'єкта оренди орендодавець вправі достроково розірвати укладений з таким орендарем договір оренди у порядку, встановленому чинним законодавством України та цим Положенням.

Для отримання дозволу орендодавця на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини, орендар та суборендар зобов'язані подати до Департаменту комунальних ресурсів заяви довільної форми, в яких вказується, що саме має намір взяти в суборенду суборендар, на який термін,

на яких умовах та для яких цілей, та документи, передбачені п.4.4.1 та п.4.4.2 цього Положення.

Подані орендарем та суборендарем заяви для отримання дозволу на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини опрацьовується у Департаменті комунальних ресурсів, після чого Департамент комунальних ресурсів подає дані заяви на розгляд Комісії або направляє заявникам листи-повідомлення про те, що подані ними заяви розглядатися не будуть.

Підставою для відмови у розгляді заяв орендаря та суборендаря для отримання дозволу на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини може бути наступне:

- подані орендарем та суборендарем заяви не відповідають вимогам даного Положення;
- суборендар, який має намір займатись підприємницькою діяльністю, не пройшов державну реєстрацію як суб'єкт підприємницької діяльності;
- суборендар має намір придбати в суборенду об'єкт оренди, передача в суборенду якого заборонена законом, умовами договору оренди чи цим Положенням.

Заяви орендаря та суборендаря, до яких у Департаменті комунальних ресурсів немає зауважень, подаються на розгляд Комісії, яка розглядає ці заяви у порядку, визначеному Положенням про Комісію. За результатами розгляду цих заяв Комісія приймає наступні рішення:

- дати дозвіл орендареві на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини. У цьому випадку Комісія визначає також умови надання в суборенду частини об'єкта оренди та термін, на який орендареві надається дозвіл на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини. Термін, на який орендареві надається дозвіл на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини не може перевищувати терміну дії основного договору оренди об'єкта оренди;
- відмовити заявникам у наданні згоди на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини з обґрунтуванням підстав відмови.

Рішення Комісії з даного питання оформляється в протоколі засідання Комісії, який підписується секретарем і затверджується головою Комісії. Рішення Комісії є обов'язковим до виконання після затвердження протоколу засідання Комісії головою Комісії. На підставі затвердженого протоколу засідання Комісії Департамент комунальних ресурсів здійснює наступну роботу:

- направляє на адресу орендаря та суборендаря лист-повідомлення про те, що подані ними заяви про надання дозволу на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини були розглянуті на Комісії і Комісія відмовила орендареві та суборендареві у наданні згоди на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини, вказавши причини відмови, або
- з врахуванням пропозицій Комісії, викладених в протоколі засідання Комісії, готує проект угоди про внесення змін до договору оренди, якою буде передбачено, що орендареві надається дозвіл на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини з зазначенням назви об'єкта суборенди, терміну, на який цей об'єкт передається в суборенду, та умови передачі в суборенду

об'єкта оренди. Вказаною угодою про внесення змін до договору оренди передбачається також, що за переданий в суборенду об'єкт оренди чи його частину орендар сплачує орендну плату з ПДВ в подвійному розмірі від нарахованої орендної плати з ПДВ, яку сплачує орендар за цей об'єкт оренди чи його частину на момент укладення такої угоди, якщо інше не встановлено цим Положенням.

Якщо на підставі відповідного рішення Івано-Франківської міської ради орендарю за оренду об'єкта оренди встановлено пільгову орендну плату в розмірі 1,20 грн. в рік з ПДВ і суборендарем не є установа, підприємство чи організація, зазначені в п.5.2 Методики, а також якщо орендна ставка, що враховує профільну діяльність суборендаря є вищою ніж орендна ставка, що враховує профільну діяльність орендаря, то за переданий в суборенду об'єкт оренди чи його частину орендар сплачує орендну плату з ПДВ в подвійному розмірі від орендної плати з ПДВ, розрахованої з врахуванням орендної ставки, що враховує профільну діяльність суборендаря, а в разі якщо об'єкт оренди було передано в оренду за результатами комерційного конкурсу, то й з врахуванням конкурсної надбавки, скоригованої на індекси інфляції за період оренди.

Якщо на підставі відповідного рішення Івано-Франківської міської ради орендарю за оренду об'єкта оренди встановлено пільгову орендну плату в розмірі 1,20 грн. в рік з ПДВ і суборендарем виступає установа, підприємство чи організація, зазначені в п.5.2 Методики, то в такому випадку, угодою про внесення змін до договору оренди, зміна розміру орендної плати не проводиться.

Конкретний розмір орендної плати та сума ПДВ, а також терміни сплати коштів за надану в суборенду частину об'єкта оренди, вказуються в угоді про внесення змін до договору оренди. Підписується така угода сторонами у порядку, визначеному п.5.4.7 цього Положення. З дня підписання сторонами угоди про внесення змін до договору оренди суборендар отримує право на використання на правах суборенди об'єкта оренди або його частини.

Порядок та умови використання суборендарем частини об'єкта оренди, а також порядок розрахунків між орендарем і суборендарем за об'єкт суборенди визначається умовами договору суборенди, який укладається між орендарем та суборендарем з врахування вимог, викладених в угоді про внесення змін до договору оренди, підписаній орендарем та орендодавцем.

У випадку, якщо орендар відмовиться підписати на підставі рішення Комісії угоду про внесення змін до договору оренди Департамент комунальних ресурсів готує на чергове засідання Комісії подання про відміну раніше прийнятого Комісією рішення про надання дозволу орендареві на передачу в суборенду частини об'єкта оренди.

Рішення Комісії з цього питання оформляється в протоколі засідання Комісії. Після затвердження протоколу засідання Комісії головою Комісії Департамент комунальних ресурсів направляє на адресу орендаря та суборендаря лист-повідомлення про те, що подані ними заяви про надання дозволу на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини повторно були розглянуті на засіданні Комісії і Комісія прийняла рішення відмінити

раніше прийняте рішення Комісії щодо надання дозволу орендареві на передачу в суборенду об'єкта оренди чи його частини, вказавши при цьому причини прийняття такого рішення.

Суборендар має право на продовження терміну використання на правах суборенди об'єкта оренди чи його частини за умови, що орендар сплачував орендодавцеві орендну плату за надану в суборенду частину об'єкта оренди у розмірі та в терміни, обумовлені відповідною угодою про внесення змін до договору оренди.

Отримання дозволу орендодавця на продовження терміну використання на правах суборенди об'єкта оренди чи його частини здійснюється у тому ж порядку, що й надання дозволу орендареві на передачу в суборенду частини об'єкта оренди, встановленому цим Положенням.

5.4.9 В розділі договору оренди "Ризики випадкової загибелі чи випадкового псування об'єкта оренди" повинно бути вказано відповідальність сторін при випадковій загибелі чи випадковому псуванні об'єкта оренди. При оформленні цього розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе орендар.

5.4.10 В розділі договору оренди "Порядок використання амортизаційних відрахувань" повинно бути вказано порядок нарахування та використання амортизаційних відрахувань на об'єкт оренди. При оформленні цього розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховуються його балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення об'єкта оренди, якщо інше не буде передбачено умовами договору оренди.

Поліпшення орендованого майна, здійснене за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади міста Івано-Франківська.

Нова річ, створена в результаті поліпшення, в тому числі зробленого орендарем за згодою орендодавця, є власністю територіальної громади міста Івано-Франківська.

5.4.11 В розділі договору оренди "Особливі умови договору оренди" зазначаються особливі умови договору оренди, які зобов'язуються виконувати або повинен виконати орендар чи орендодавець в процесі виконання умов договору оренди. Записуються такі особливі умови за погодженням орендаря та орендодавця.

5.4.12 В розділі договору оренди "Заключні положення" повинно бути вказані нормативно-правові акти, якими слід користуватися орендарю та орендодавцю при виконанні умов договору оренди. Крім того, в цьому розділі договору оренди вказується порядок реєстрації договору оренди, інформація про розсилку та порядок зберігання договору оренди, інформація про інші договори оренди об'єкта оренди, які діяли до укладення цього договору оренди (при необхідності) і т.д.

6.1 Департамент комунальних ресурсів здійснює контроль за дотриманням юридичними та фізичними особами умов укладених договорів оренди об'єктів оренди, проводить обстеження (із застосуванням звукозапису, фото- і відео зйомки, як допоміжного засобу) об'єктів оренди із складанням актів обстежень.

Обстеження об'єктів оренди проводиться не раніше ніж за три місяці до закінчення терміну дії, але не частіше ніж один раз на два роки, крім випадків, коли є скарги щодо використання об'єкта оренди, доручень міської ради, виконавчого комітету, міського голови та його заступника згідно з розподілом посадових обов'язків, директора Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради, наявності інформації щодо використання об'єкта оренди з порушенням умов договору оренди комунального майна.

Підприємства, на балансі яких перебувають об'єкти оренди, які передані в оренду з погодинним графіком, здійснюють контроль за дотриманням орендарями умови договору оренди щодо цільового використання об'єкта оренди з дотриманням погодинного графіка.

6.2 Претензійно-позовну роботу по об'єктах оренди від імені орендодавця здійснюють:

- Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської;
- Департамент правової політики Івано-Франківської міської ради.

6.3 На Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської покладаються наступні завдання в частині ведення претензійно-позовної роботи по об'єктах оренди:

- направлення орендарям претензій про невиконання або неналежне виконання умов договорів оренди;

- направлення орендарям повідомлень про припинення чи відмову від договорів оренди у порядку, визначеному Законом України "Про оренду державного та комунального майна", Цивільним кодексом України, умовами договору оренди та цим Положенням;

- підготовка документів для примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати на підставі виконавчих написів нотаріуса та робота з відділом державної виконавчої служби в частині стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати на підставі виконавчих написів нотаріуса;

- підготовка і передача в Департамент правової політики Івано-Франківської міської ради документів для подання до суду позовних заяв виконання умов договорів оренди комунального майна міста та його використання ;

- участь, при необхідності, разом з Департаментом правової політики Івано-Франківської міської ради в судових засіданнях при розгляді позовних заяв Івано-Франківської міської ради та її виконавчого комітету в частині використання комунального майна міста;

- участь у примусовому виселенні орендарів з орендованих приміщень на підставі виконавчих документів;

- оплата послуг нотаріуса за вчинення виконавчих написів нотаріуса та авансових внесків за подання до примусового виконання виконавчих написів нотаріуса;

- оплата судового збору при поданні позовних заяв по об'єктах оренди на звернення Департаменту правової політики Івано-Франківської міської ради.

6.4 На Департамент правової політики Івано-Франківської міської ради покладаються наступні завдання в частині ведення претензійно-позовної роботи по об'єктах оренди:

- подання до суду позовних заяв в частині розірвання договорів оренди об'єктів оренди, звільнення юридичними та фізичними особами незаконно займаних приміщень, примусового повернення до комунальної власності міста незаконно займаного майна юридичними і фізичними особами та примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати, пені, трьох процентів річних, неустойки і збитків за рішенням суду;

- участь у судових засіданнях при розгляді позовних заяв Івано-Франківської міської ради та її виконавчого комітету до фізичних і юридичних осіб у частині розірвання договорів оренди об'єктів оренди, звільнення юридичними та фізичними особами незаконно займаних приміщень, примусового повернення до комунальної власності міста незаконно займаного майна юридичними і фізичними особами та примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати, пені, трьох процентів річних неустойки та збитків за рішенням суду;

- направлення у відділ державної виконавчої служби виконавчих документів судів щодо звільнення незаконно займаного комунального майна міста та примусового стягнення з боржників заборгованості з орендної плати, пені, трьох процентів річних, неустойки і збитків та забезпечення контролю за виконанням цих наказів з обов'язковим інформуванням про це Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради.

7 ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

По всіх питаннях, що не врегульовані цим Положенням, сторони керуються діючими законодавчими актами України.

Секретар міської ради

Оксана Савчук

Додаток 2
до рішення міської ради
від _____ № _____

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням _____ Івано-
Франківської міської ради
від _____ № _____

ПОЛОЖЕННЯ

про проведення конкурсів на право укладення договорів
оренди об'єктів комунальної власності територіальної
громади міста Івано-Франківська

1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1 Положення про проведення конкурсів на право укладення договорів оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (далі - Положення) розроблено відповідно до вимог Закону України "Про оренду державного та комунального майна", "Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська", затвердженого рішенням Івано-Франківської міської ради, (далі - Положення про оренду), та інших нормативно-правових актів України з питань оренди.

1.2 Це Положення визначає порядок надання в оренду на конкурсних засадах цілісних майнових комплексів комунальних підприємств міста, їх структурних підрозділів, нежитлових будівель, споруд, приміщень та їх частин, а також іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, і відповідно до вимог Положення про оренду може бути визнано об'єктом оренди (далі - об'єкти оренди).

1.3 Конкурс на право укладення договору оренди об'єкта оренди (далі - конкурс) - це спосіб надання в оренду об'єкта оренди, за яким право на укладення договору оренди об'єкта оренди отримує та юридична чи фізична особа, яка може бути визнана орендарем об'єкта оренди згідно з вимогами Положенням про оренду та у ході проведення конкурсу запропонує найбільший розмір орендної плати за об'єкт оренди, гарантуючи при цьому виконання умов конкурсу, встановлених конкурсною комісією з надання в оренду на конкурсній основі об'єктів оренди (далі – конкурсна комісія) для даного об'єкта оренди.

2 ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ, ЯКІ МОЖУТЬ НАДАВАТИСЯ В ОРЕНДУ НА КОНКУРСНІЙ ОСНОВІ

2.1 При розгляді пропозицій щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди, поданих в порядку, передбаченому п.4.3 та п. 4.4 Положення про оренду, комісією виконавчого комітету міської ради з питань надання в оренду нежитлових приміщень та приватизації об'єктів комунальної власності міста може бути прийнято рішення про оголошення наміру передати в оренду конкретний об'єкт оренди.

Вимоги до оголошення про намір передати в оренду конкретний об'єкт оренди передбачені розділом 6 цього Положення.

Протягом 10 робочих днів після розміщення в установленому цим Положенням порядку в місцевому друкованому засобі масової інформації та на веб-сайті орендодавця оголошення про намір передати в оренду конкретний об'єкт оренди, Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (далі – Департамент комунальних ресурсів) приймає заяви про намір взяти в оренду конкретний об'єкт оренди. Заяви про намір взяти в оренду конкретний об'єкт оренди подаються у відповідності до вимог абзаців першого-четвертого підпункту 4.4.1 Положення про оренду.

У разі, якщо у встановлений термін, подано лише одну заяву, що відповідає вимогам Положення про оренду та яка надійшла від заявника, що може бути визнаний орендарем згідно з Положенням про оренду, конкурс на право оренди не проводиться і Департамент комунальних ресурсів готує відповідний проект рішення на чергове засідання виконавчого комітету міської ради про укладення договору оренди із таким заявником. У разі надходження двох і більше заяв Департамент комунальних ресурсів подає їх на розгляд конкурсної комісії для прийняття рішення про оголошення конкурсу на право оренди у порядку, визначеному цим Положенням.

2.2 Намір передати в оренду конкретний об'єкт оренди та конкурс на право укладення договору оренди оголошується тільки на ті об'єкти, які на момент прийняття такого рішення є вільними і не перебувають в оренді чи заставі, або щодо яких немає інших застережень, які можуть бути підставою для ненадання цих об'єктів в оренду на конкурсних засадах.

3 УЧАСНИКИ КОНКУRSУ

3.1 Учасником конкурсу можуть бути юридичні та фізичні особи, які можуть бути визнані орендарями об'єктів оренди згідно з вимогами Положення про оренду.

3.2 Учасник конкурсу має право взяти участь у конкурсі кожного з об'єктів оренди, що виставляються на конкурс, за умови подання належним чином оформленої заяви на участь у конкурсі кожного з об'єктів оренди, що виставляються на конкурс, та пакета документів, передбачених умовами конкурсу цих об'єктів оренди.

4 КОНКУРСНА КОМІСІЯ

4.1 Конкурсна комісія створюється розпорядженням міського голови, на яку покладаються завдання, передбачені п.4.3 цього Положення. Функції

конкурсної комісії покладаються на комісію виконавчого комітету міської ради з питань надання в оренду нежитлових приміщень та приватизації об'єктів комунальної власності міста.

До складу конкурсної комісії обов'язково входять: заступник міського голови, який відає питаннями оренди об'єктів комунальної власності міста, директор Департаменту комунальних ресурсів, начальник та спеціаліст управління комунального майна Департаменту комунальних ресурсів, а також представник Департаменту правової політики міської ради. До складу конкурсної комісії можуть також входити представники інших підрозділів виконавчого комітету міської ради, а також представники органів Державної фіскальної служби та представник профільної депутатської комісії міської ради з питань оренди та приватизації об'єктів комунальної власності.

4.2 Головою конкурсної комісії призначається заступник міського голови, який відає питаннями оренди.

При затвердженні складу конкурсної комісії призначається також заступник голови конкурсної комісії та секретар.

Секретарем конкурсної комісії призначається спеціаліст управління комунального майна Департаменту комунальних ресурсів.

В роботі конкурсної комісії з правом дорадчого голосу мають право брати участь депутати міської ради, які не є членами конкурсної комісії.

Керує конкурсною комісією та організовує її роботу голова конкурсної комісії.

Секретар конкурсної комісії:

- забезпечує підготовку матеріалів для розгляду конкурсною комісією;
- забезпечує виконання доручень конкурсної комісії;
- забезпечує підготовку, ведення та оформлення протоколів засідань конкурсної комісії.

4.3 Основними завданнями конкурсної комісії є:

- затвердження оголошення про намір передати в оренду конкретний об'єкт оренди;
- розгляд заяв, що надійшли за результатами публікації оголошення про намір передати в оренду конкретний об'єкт оренди (у випадку якщо таких заяв більше однієї) та прийняття рішення про оголошення конкурсу на право оренди цього об'єкта оренди;
- прийняття рішення про оголошення конкурсу на право оренди цього об'єкта оренди за результатами поданих заяв;
- розробка та затвердження умов конкурсу;
- визначення форми, дати, часу та місця проведення конкурсу;
- визначення порядку і терміну подання заяв на участь в конкурсі;
- забезпечення своєчасної публікації в місцевому друкованому засобі масової інформації та на веб-сайті орендодавця інформації оголошення про проведення конкурсу;
- організація і проведення конкурсу та визначення за результатами конкурсу переможця конкурсу;
- оформлення за результатами конкурсу протоколу засідання конкурсної комісії та, при необхідності, подання цього протоколу на затвердження

виконавчим комітетом міської ради у порядку, визначеному регламентом виконавчого комітету міської ради.

Конкурсна комісія може прийняти рішення про проведення конкурсу в електронній формі:

- через товару біржу чи іншу юридичну особу, яка має право на проведення таких конкурсів згідно з чинним законодавством, або

- шляхом проведення публічних торгів (аукціону) в електронній торговій системі (далі - ЕТС) - дворівневій інформаційно-телекомунікаційній системі, що складається з центральної бази даних та електронних майданчиків, які взаємодіють через інтерфейс програмування додатків, який надається у вигляді коду з відкритим доступом та визначає функціональність ЕТС, що забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обмін інформацією і документами в електронному вигляді, необхідної для проведення публічних торгів. В разі прийняття такого рішення конкурсна комісія здійснює відбір оператора електронного майданчика для організації проведення конкурсу у формі публічних торгів (аукціону).

З організатором конкурсу в електронній формі укладається договір щодо організації конкурсу на право оренди комунального майна м. Івано-Франківська, який підписується директором Департаменту комунальних ресурсів.

4.4 Конкурсна комісія в процесі своєї роботи має право звертатися за консультаціями до експертів та фахівців з питань, що не врегульовані цим Положенням та чинним законодавством з питань оренди.

4.5 Засідання конкурсної комісії є правомочним, якщо участь у засіданні даної комісії бере не менше як дві третини членів конкурсної комісії від її загального складу.

4.6 Рішення конкурсної комісії приймається шляхом голосування. Рішення вважається прийнятним, якщо за це рішення комісії проголосувало більше половини членів комісії, які брали участь у засіданні комісії, за умови, що засідання комісії є правомочним згідно з вимогами п.4.5 цього Положення. У разі рівного розподілу голосів голос голови конкурсної комісії є вирішальним.

Всі питання, що розглядаються на засіданні конкурсної комісії, та прийняті по цих питаннях рішення оформляються протоколом засідання конкурсної комісії. Оформляється такий протокол засідання конкурсної комісії в одному примірнику, який підписується секретарем конкурсної комісії та затверджується головою конкурсної комісії. Зберігається цей протокол засідання конкурсної комісії у Департаменті комунальних ресурсів.

Викладені вище вимоги щодо оформлення протоколу засідання конкурсної комісії не поширюються на оформлення протоколів засідання конкурсної комісії, які складаються за результатами конкурсу кожного об'єкта оренди.

В цьому випадку протокол засідання конкурсної комісії оформляється окремо по кожному об'єкту оренди, який виставлявся на конкурс.

За результатами конкурсу протокол засідання конкурсної комісії оформляється у чотирьох примірниках окремо по кожному об'єкту оренди,

який виставлявся на конкурс. У цьому протоколі засідання конкурсної комісії зазначається наступне:

- дата проведення конкурсу;
- місце проведення конкурсу;
- П.І.Б. членів конкурсної комісії, які брали участь у засіданні конкурсної комісії;
- коротка характеристика об'єкта оренди, що виставлявся на конкурс;
- умови конкурсу, затверджені конкурсною комісією і опубліковані в місцевому друкованому засобі масової інформації;
- відомість про всіх учасників конкурсу, які подали заяви на участь у конкурсі, та учасників конкурсу, які взяли участь у конкурсі;
- пропозиції кожного з учасників конкурсу щодо готовності сплачувати орендну плату в розмірі, запропонованому ведучим конкурсу в ході проведення конкурсу;
- інформація про переможця конкурсу та кінцевий розмір орендної плати з врахуванням ПДВ, яку погодився сплачувати переможець конкурсу за результатами конкурсу, а також особливі умови договору оренди, які повинен буде виконувати переможець конкурсу після укладення договору оренди;
- результати голосування членів конкурсної комісії за результатами конкурсу.

Підписує протокол засідання конкурсної комісії голова та секретар конкурсної комісії, а також учасник конкурсу, який став переможцем конкурсу в день проведення конкурсу.

Всі протоколи засідання конкурсної комісії після їх підписання зберігаються у Департаменті комунальних ресурсів до затвердження цих протоколів виконавчим комітетом міської ради.

Після затвердження протоколів засідання конкурсної комісії виконавчим комітетом міської ради ці протоколи долучаються як додатки до наступних документів:

- відповідного рішення виконавчого комітету міської ради;
- договору оренди об'єкта оренди, який зберігається у Департаменті комунальних ресурсів;
- договору оренди об'єкта оренди, який зберігається у орендаря;

Один примірник протоколу засідання конкурсної комісії зберігається у Департаменті комунальних ресурсів в номенклатурі справ по результатах засідання конкурсної комісії.

Протоколи конкурсів, проведених в електронній формі повинні відповідати вищевказаним вимогам, окрім пунктів, що стосуються членів конкурсної комісії.

Протокол про результати конкурсу, проведеного в електронній формі формується і оприлюднюється автоматично в електронній системі. Переможець конкурсу, проведеного в електронній формі, зобов'язаний підписати протокол конкурсу та надати його організатору конкурсу через електронну систему. Після цього протокол направляється організатором

аукціону орендодавцю разом з належним чином завіреними документами переможця.

4.7 Організаційне та технічне забезпечення роботи конкурсної комісії здійснює Департамент комунальних ресурсів.

5 УМОВИ КОНКУРСУ

5.1 Умови конкурсу конкретного об'єкта оренди визначаються та затверджуються конкурсною комісією.

Умовами конкурсу повинно бути передбачено наступне:

- початковий розмір орендної плати з ПДВ;
- розмір гарантійного внеску, крок конкурсу, кінцевий термін подання цінових пропозицій, а у випадку проведення конкурсу в електронній формі - розмір винагороди організатора конкурсу;
- термін, на який пропонується надати в оренду на конкурсній основі об'єкт оренди;
- умови щодо подальшого використання та експлуатації об'єкта оренди, у тому числі щодо використання цього об'єкта оренди за цільовим призначенням;
- умови і терміни виконання на об'єкті оренди ремонтних робіт (при необхідності);
- умови щодо спільного використання орендарем та балансоутримувачем (управителем) будівлі всіх інженерних мереж в будівлі, а також прилеглої до будівлі території, якщо об'єктом оренди є нежитлові приміщення;
- умови щодо підтримання орендарем в належному стані об'єкта оренди протягом всього терміну дії договору оренди;
- умови щодо дотримання орендарем екологічних норм експлуатації об'єкта оренди та забезпечення безпечних умов праці на об'єкті оренди;
- компенсація переможцем конкурсу витрат Департаменту комунальних ресурсів на здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди та рецензування звіту з незалежної оцінки, опублікування оголошення про конкурс у відповідних засобах масової інформації.

Конкурсна комісія може також затвердити інші умови конкурсу по конкретному об'єкту оренди, виходячи із місцезнаходження цього об'єкта оренди та можливих варіантів щодо його подальшого використання.

5.2 Умови конкурсу розробляються і затверджуються конкурсною комісією для кожного об'єкта оренди індивідуально з врахуванням пропозицій, викладених в п.5.1 цього Положення.

6 ОГОЛОШЕННЯ ПРО НАМІР ПЕРЕДАТИ МАЙНО В ОРЕНДУ ТА ОГОЛОШЕННЯ ПРО ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ НА ПРАВО ОРЕНДИ

6.1 Рішення про розміщення в місцевих друкованих засобах масової інформації та на веб-сайті орендодавця оголошення про намір передати майно в оренду, а також рішення про оголошення конкурсу на право оренди конкретного об'єкта оренди приймається на засіданні конкурсної комісії. На

цьому засіданні конкурсної комісії затверджуються також умови конкурсу, місце проведення конкурсу, форма, дата та час проведення конкурсу, порядок і терміни приймання заяв на участь в конкурсі, порядок ознайомлення учасників конкурсу з об'єктом оренди.

Порядок прийняття таких рішень конкурсною комісією, а також порядок оформлення та затвердження протоколів засідання конкурсної комісії з зазначеного питання визначено п.4.6 цього Положення.

6.2 При прийнятті рішень щодо умов та термінів проведення конкурсу по конкретному об'єкту оренди, конкурсна комісія повинна керуватися наступним:

- оголошення про проведення конкурсу повинно бути опубліковано не пізніше, як за 15 календарних днів до дня проведення конкурсу в місцевому друкованому засобі масової інформації та на офіційному веб-сайті орендодавця, а у випадку прийняття рішення про проведення конкурсу в електронній формі – також на сайті організатора конкурсу та ЕТС;

- прийом заяв на участь у конкурсі завершується не пізніше, як за три дні до дня проведення конкурсу за умови, що хоч один із цих днів буде робочим;

- початковий розмір орендної плати з ПДВ по кожному об'єкту оренди визначається на підставі діючої Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська, затвердженої рішенням міської ради (далі - Методика) з урахуванням норми Закону України "Про оренду державного та комунального майна" в частині здійснення незалежної оцінки;

- сума гарантійного внеску за участь в конкурсі по кожному об'єкту оренди визначається виходячи із початкового розміру орендної плати з ПДВ для кожного об'єкта оренди, визначеного на підставі Методики, і становить 6 початкових розмірів орендної плати з ПДВ для конкретного об'єкта оренди.

6.3 На підставі відповідного рішення конкурсної комісії Департамент комунальних ресурсів готує оголошення про намір передати майно в оренду та (або) оголошення про проведення конкурсу на право оренди. Ці оголошення за підписом голови конкурсної комісії направляються Департаментом комунальних ресурсів для публікації в місцевий друкований засіб масової інформації.

Оголошення про намір передати майно в оренду повинно містити таку інформацію:

- характеристика об'єкта оренди (адреса, площа, вартість);
- запропонований термін оренди;
- цільове використання об'єкта оренди.

Оголошення про проведення конкурсу, яке друкується місцевому друкованому засобі масової інформації, повинно містити наступну інформацію:

- інформацію про об'єкт (назва, місцезнаходження із зазначенням поверху, площа, технічний стан, у разі оренди цілісного майнового комплексу - також обсяг і основна номенклатура продукції, у тому числі тієї, що експортується, кількість і склад робочих місць, рівень прибутковості

об'єкта за останні три роки, розмір дебіторської та кредиторської заборгованості, наявність майна в заставі, податковій заставі, в оренді);

- площу земельної ділянки (при наявності інформації), закріпленої за об'єктом оренди, якщо об'єктом оренди є нежитлова будівля (споруда, приміщення);

- умови та порядок проведення конкурсу;

- перелік документів, які подаються претендентами для участі в конкурсі;

- реквізити рахунку для сплати гарантійного внеску;

- умови ознайомлення учасників конкурсу з об'єктом оренди;

- кінцевий термін подання заяв на участь в конкурсі;

- час, дату та місце проведення конкурсу;

- адреса та номери телефонів відповідальних осіб, які займаються організацією конкурсу;

- вимоги до учасників конкурсу, які мають намір взяти участь в конкурсі;

- інші відомості (при необхідності), що впливають з умов конкурсу.

6.4 Оголошення про намір передати майно в оренду та (або) оголошення про проведення конкурсу на право оренди, яке було направлено в місцевий друкований засіб масової інформації, може бути також направлено в повному обсязі або вибірково по окремих пунктах за підписом директора Департаменту комунальних ресурсів для публікації або трансляції в інші засоби масової інформації.

6.5 Оголошення про намір передати майно в оренду та (або) оголошення про проведення конкурсу на право оренди подається Департаментом комунальних ресурсів для розміщення на веб-сайті орендодавця.

6.6 Оголошення про намір передати майно в оренду та (або) оголошення про проведення конкурсу на право оренди вивіщується на дошку оголошення у Департаменті комунальних ресурсів.

7 ПОДАННЯ ЗАЯВ НА УЧАСТЬ В КОНКУРСІ

7.1 Заяви від юридичних та фізичних осіб на участь в конкурсі, який буде проводитись конкурсною комісією, приймаються Департаментом комунальних ресурсів.

У випадку прийняття конкурсною комісією рішення щодо проведення конкурсу в електронній формі учасники конкурсу подають документи, що необхідні для участі у конкурсі шляхом заповнення екранних форм та завантаження електронних документів. Протягом двох календарних днів з дати реєстрації заяви в електронній формі, учасник зобов'язаний направити на адресу організатора конкурсу в електронній формі належним чином засвідчені копії документів. Подаються такі заяви у порядку та в терміни, вказані в оголошенні про проведення конкурсу та п.7.2 цього Положення.

Якщо учасник конкурсу вже подавав заяву про оренду, яка стала підставою для оголошення конкурсу, після оголошення конкурсу він подає заяву на участь в конкурсі з урахуванням умов конкурсу.

До закінчення терміну прийняття заяв учасники мають право відкликати їх.

7.2 Для участі в конкурсі юридичні та фізичні особи (далі - учасники конкурсу) в терміни, вказані в оголошенні про проведення конкурсу, подають заяву про участь у конкурсі встановленої форми, яка затверджується наказом директора Департаменту комунальних ресурсів, та наступні документи:

а) оригінал платіжного документа про сплату гарантійного внеску за участь в конкурсі;

б) оригінал довідки з банку про відкритий рахунок, на який буде повертатися заявникові гарантійний внесок за участь в конкурсі у випадку, передбаченому п.10.2 цього Положення;

в) зобов'язання учасника конкурсу щодо виконання умов конкурсу, у тому числі зобов'язання щодо сплати орендної плати, яка буде визначена за результатами конкурсу;

г) інформація про відсутність застосування до учасника конкурсу санкцій відповідно до законодавства (у довільній формі за підписом керівника)

д) відомості про учасника конкурсу, у тому числі:

для учасників конкурсу, які є юридичними особами:

- документи, що посвідчують повноваження представника юридичної особи;

- засвідчені в установленому порядку копії установчих документів;

для фізичної особи:

- копії сторінок паспорта, на яких є відмітки для фізичної особи (легалізовані та перекладені - для нерезидентів), або належним чином оформлену довіреність;

- копію довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків (крім тих, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті);

е) інші документи, передбачені оголошенням про проведення конкурсу.

При поданні заяви на участь в конкурсі на право укладення договору оренди цілісного майнового комплексу або його структурного підрозділу учасники конкурсу додатково подають техніко-економічне обґрунтування щодо подальшого використання об'єкта оренди, у тому числі: обсяг ресурсів, які планується залучити для забезпечення нормальної роботи об'єкта оренди, пропозиції щодо збільшення виробництва продукції, створення нових робочих місць, джерела отримання сировини та матеріалів тощо.

7.3 Подані учасниками конкурсу заяви на участь в конкурсі, який буде проводитись конкурсною комісією, реєструються Департаментом комунальних ресурсів в журналі реєстрації заяв на участь у конкурсі. Реєстрацію цих заяв здійснює секретар конкурсної комісії.

Департамент комунальних ресурсів вправі відмовити учаснику конкурсу в реєстрації його заяви на участь у конкурсі, якщо подана учасником

конкурсу заява та інші документи оформлені чи подані з порушенням вимог цього Положення, у тому числі при поданні заявником неповного пакета документів, передбачених цим Положенням, а також при поданні такої заяви з порушенням термінів її подання.

Департамент комунальних ресурсів також вправі відмовити учаснику конкурсу в реєстрації його заяви на участь у конкурсі, якщо в цій заяві учасник конкурсу не гарантуватиме виконання умов конкурсу об'єкта оренди, у тому числі і зобов'язань щодо сплати орендної плати, яка буде визначена за результатами конкурсу.

Про відмову в реєстрації заяви на участь в конкурсі та причини такої відмови Департамент комунальних ресурсів письмово повідомляє учасника конкурсу, який подав цю заяву.

7.4 Інформація про учасників конкурсу, які подали заяви на участь в конкурсі конкретного об'єкта оренди, їх кількість, а також інформація, що міститься в документах, поданих учасниками конкурсу, є конфіденційною до початку конкурсу по цьому об'єкту оренди. За розголошення такої інформації винні особи несуть дисциплінарну чи адміністративну відповідальність.

8 ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ

8.1 Перед початком проведення конкурсу, який проводиться конкурсною комісією, по кожному об'єкту оренди, який виставляється на конкурс, учасники конкурсу реєструються у "Відомості реєстрації учасників конкурсу на право укладення договору оренди об'єктів комунальної власності міста".

В цій відомості записується наступна інформація:

- № п/п учасника конкурсу;
- вхідний номер, під яким зареєстровано заяву на участь у конкурсі в журналі реєстрації заяв на участь у конкурсі, та дата реєстрація цієї заяви;
- реєстраційний номер, під яким учасник конкурсу бере участь у конкурсі;
- П.І.Б. уповноваженої особи, яка бере участь в конкурсі від імені даного учасника конкурсу.

Реєстрацію учасників конкурсу здійснює секретар конкурсної комісії. Уповноважена особа, яка реєструється для участі у конкурсі, зобов'язана пред'явити секретарю комісії документ, що посвідчує дану особу, та підписатися у відомості реєстрації учасників конкурсу.

Реєстрація всіх учасників конкурсу проводиться в день проведення конкурсу і закінчується за 15 хвилин до початку конкурсу, оголошеного конкурсною комісією при публікації оголошення про проведення конкурсу.

Відомість реєстрації учасників конкурсу підписується секретарем конкурсної комісії.

При реєстрації учасників конкурсу секретар конкурсної комісії видає кожному учаснику конкурсу реєстраційні номери згідно з відомістю реєстрації учасників конкурсу.

У випадку, якщо в один день проводиться конкурс по двох і більше об'єктах оренди, реєстраційні номери можуть видаватися учасникам конкурсу перед початком проведення конкурсу по конкретному об'єкту оренди.

8.2 Учасники конкурсу, які подали заяву на участь у конкурсі, але не зареєструвалися у відомості реєстрації учасників конкурсу у порядку, визначеному п.8.1 цього Положення, вважаються такими, що не взяли участь у конкурсі. Такі особи до участі в конкурсі не допускаються.

8.3 Конкурс на право укладення договору оренди конкретного об'єкта оренди розпочинає голова конкурсної комісії чи його заступник у випадку відсутності на засіданні комісії голови конкурсної комісії. Засідання конкурсної комісії є відкритим. В засіданні конкурсної комісії по конкретному об'єкту оренди беруть участь всі зареєстровані учасники конкурсу з моменту оголошення інформації про початок даного конкурсу.

Після оголошення початку конкурсу секретар конкурсної комісії інформує присутніх про учасників конкурсу, які подали заяви на участь в конкурсі конкретного об'єкта оренди, а також учасників конкурсу, які зареєструвалися у відомості реєстрації учасників конкурсу.

8.4 У випадку, якщо на участь у конкурсі на право укладення договору оренди конкретного об'єкта оренди зареєструвався тільки один учасник або на участь в конкурсі по даному об'єкту оренди не було зареєстровано жодного учасника, то конкурсна комісія такий конкурс не проводить і оголошує на цей об'єкт оренди повторний конкурс у порядку, визначеному розділами 5 і 6 цього Положення. В даному випадку конкурсна комісія може змінити умови конкурсу, в тому числі і зменшити на 10 відсотків початковий розмір орендної плати, який був раніше затверджений при публікації оголошення про проведення конкурсу на право укладення договору оренди даного об'єкта оренди.

Рішення конкурсної комісії по даному об'єкту оренди оформляється в протоколі засідання конкурсної комісії у порядку, визначеному п.4.6 цього Положення.

8.5 Якщо при проведенні повторного конкурсу на право укладення договору оренди конкретного об'єкта оренди поступила тільки одна заява на участь в конкурсі, то в такому випадку конкурсна комісія приймає рішення про надання дозволу на передачу в оренду даного об'єкта оренди тому учаснику конкурсу, який подав заяву на участь в конкурсі цього об'єкта оренди із збереженням всіх умов щодо подальшої експлуатації об'єкта оренди, раніше затверджених конкурсною комісією, у тому числі і щодо розміру орендної плати з ПДВ, яку повинен буде сплачувати цей учасник конкурсу після укладення договору оренди цього об'єкта оренди.

Рішення конкурсної комісії з даного питання оформляється протоколом засідання конкурсної комісії у порядку, визначеному п.4.6 цього Положення. Протокол засідання конкурсної комісії повинен підписати також учасник конкурсу, якому пропонується надати в оренду цей об'єкт оренди.

8.6 Якщо при проведенні повторного конкурсу на право укладення договору оренди об'єкта оренди не поступило жодної заяви, конкурсна комісія приймає наступні рішення:

- рекомендує підприємству (установі, організації), на балансі якого перебуває цей об'єкт оренди, використати вказаний об'єкт оренди для потреб підприємства (установи, організації);

- рекомендує сесії міської ради прийняти рішення про приватизацію даного об'єкта оренди шляхом продажу з аукціону;

- приймає інші рішення щодо подальшого використання об'єкта оренди.

Рішення конкурсної комісії з даного питання оформляється протоколом засідання конкурсної комісії у порядку, визначеному п.4.6 цього Положення.

8.7 Конкурс на право укладення договору оренди конкретного об'єкта оренди проводиться за умови, що на участь в конкурсі даного об'єкта оренди подали заяви та зареєструвалися не менше як два учасника конкурсу.

Конкурс веде один із членів конкурсної комісії, визначений конкурсною комісією (далі - ведучий). Розпочинає конкурс ведучий з оголошення короткої характеристики об'єкта оренди та умов конкурсу, а також порядку його проведення.

Конкурс проводиться в один етап і починається з оголошення ведучим початкового розміру орендної плати з ПДВ, встановленого конкурсною комісією при оголошенні конкурсу по даному об'єкту оренди. Учасники конкурсу повідомляють про готовність придбати в оренду цей об'єкт оренди із запропонованим ведучим розміром орендної плати, підносячи вгору табличку з реєстраційним номером. Якщо запропонований ведучим розмір орендної плати погоджуються сплачувати два і більше учасники конкурсу, то в такому випадку ведучий називає наступний розмір орендної плати з кроком, який не повинен бути меншим 10 відсотків від попередньо оголошеного розміру орендної плати.

Конкурс припиняється тоді, коли готовність придбати в оренду об'єкт оренди з запропонованим ведучим розміром орендної плати виявив тільки один учасник конкурсу. Цей учасник вважається переможцем конкурсу.

В такому випадку ведучий оголошує інформацію про переможця конкурсу та кінцевий розмір орендної плати з врахуванням ПДВ (розмір орендної плати за базовий місяць оренди), яку погодився сплачувати переможець конкурсу.

Рішення конкурсної комісії про визнання вищевказаного учасника конкурсу переможцем конкурсу даного об'єкта оренди оформляється протоколом засідання конкурсної комісії у порядку, визначеному п.4.6 цього Положення.

8.8 Порядок проведення конкурсів в електронній формі встановлюється договорами, укладеними між замовником та організатором такого конкурсу, а також регламентами роботи електронних систем, в яких проводиться такий конкурс, та не повинен суперечити вимогам цього Положення.

8.9 Якщо на час підписання протоколу конкурсу в електронній формі організатор не отримав від переможця електронного конкурсу належним чином засвідчені копії документів, що є додатками до заяви, або вони не

відповідають електронній версії попередньо поданих через електронну систему документів, учасник, який посів наступне за переможцем конкурсу місце, визнається переможцем конкурсу за умови наявності у нього всіх документів та за умови, якщо таким учасником був зроблений щонайменше один крок, а при однакових цінових пропозиціях - учасник, що подав її раніше, у випадку надання ним згоди на очікування.

8.10 Протоколи засідання конкурсної комісії, оформлені у порядку, визначеному п.п.4.6, 8.5 та 8.7 цього Положення, подаються для затвердження на чергове засідання виконавчого комітету міської ради у порядку, визначеному регламентом виконавчого комітету міської ради.

Виконавчий комітет міської ради вправі відмовити у затвердженні протоколу засідання конкурсної комісії по визначенню переможця конкурсу у випадку, якщо у виконавчого комітету міської ради будуть в наявності документи, якими буде доведено те, що конкурсна комісія провела конкурс з порушенням вимог цього Положення. В даному випадку такий об'єкт оренди надається в оренду на конкурсних засадах повторно у порядку, визначеному цим Положенням.

8.11 Затверджений виконавчим комітетом міської ради протокол засідання конкурсної комісії та відповідне рішення виконавчого комітету міської ради є підставою для укладення договору оренди об'єкта оренди між орендодавцем - виконавчим комітетом міської ради та переможцем конкурсу.

8.12 Після затвердження виконавчим комітетом міської ради протоколу засідання конкурсної комісії по визначенню переможця конкурсу на право укладення договору оренди об'єкта оренди Департамент комунальних ресурсів організовує публікацію в місцевому друкованому засобі масової інформації інформаційного повідомлення про результати конкурсу на право укладення договору оренди об'єкта оренди, в якому повинно бути вміщено наступну інформацію:

- назва та адреса об'єкта оренди;
- коротка характеристика об'єкта оренди;
- інформація про переможця конкурсу;
- пропозиції щодо подальшого використання об'єкта оренди, визначені за результатами конкурсу;
- початковий і кінцевий розмір орендної плати за результатами конкурсу (при необхідності).

9 УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

9.1 Договір оренди об'єкта оренди укладається між виконавчим комітетом міської ради та переможцем конкурсу на право укладення договору оренди в 10-денний термін з дня затвердження виконавчим комітетом міської ради протоколу засідання конкурсної комісії.

Укладається такий договір оренди у порядку, визначеному Положенням про оренду, з врахування цього Положення та результатів конкурсу, вказаних в протоколі проведення конкурсу. Протокол проведення конкурсу додається

до договору оренди і вважається невід'ємною частиною цього договору оренди.

9.2 Передача в оренду об'єкта оренди переможцеві конкурсу здійснюється в термін та в порядку, визначених Положенням про оренду та умовами договору оренди даного об'єкта оренди.

10 ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

10.1 Гарантійний внесок, внесений переможцем конкурсу за участь в конкурсі на право укладення договору оренди об'єкта оренди, зараховується переможцеві конкурсу як перший внесок в рахунок орендної плати, яку він повинен буде сплачувати за об'єкт оренди згідно з умовами договору оренди.

10.2 Гарантійний внесок за участь в конкурсі на право укладення договору оренди об'єкта оренди, внесений учасниками конкурсу, які не стали переможцями конкурсу, повертається цим учасникам конкурсу протягом 10 банківських днів після підписання протоколу засідання конкурсної комісії по вказаному об'єкту оренди.

Гарантійний внесок за участь в конкурсі на право укладення договору оренди об'єкта оренди повертається також у порядку, визначеному цим пунктом, наступним претендентам/учасникам конкурсу:

- учасникам конкурсу, які не зареєструвалися у відомості реєстрації учасників конкурсу у порядку, визначеному п.8.1 цього Положення, з поважних причин, підтверджених відповідними документами;

- учаснику конкурсу, який перерахував гарантійний внесок за участь у конкурсі, але конкурс на право укладення договору оренди даного об'єкта оренди не відбувся або був скасований орендодавцем;

- претендента не було допущено до участі в конкурсі;

- учаснику конкурсу, який перерахував гарантійний внесок за участь у конкурсі і за результатами конкурсу став переможцем даного конкурсу, але не отримав дозволу на укладення договору оренди у зв'язку з тим, що виконавчий комітет міської ради у порядку, визначеному п.8.10 цього Положення, не затвердив протокол по визначенню переможця конкурсу по даному об'єкту оренди.

10.3 Гарантійний внесок за участь в конкурсі не повертається учасникам/переможцю конкурсу і підлягає перерахуванню в міський бюджет як компенсація за тимчасове невикористання об'єкта оренди у випадках, якщо:

- подані претендентом документи на участь в конкурсі відкликані після останнього дня строку для їх подання;

- учасник конкурсу не з'явився на конкурс чи не зареєструвався у відомості реєстрації учасників конкурсу у порядку, визначеному п.8.1 цього Положення, без поважних причин, підтверджених відповідними документами;

- жоден з учасників конкурсу не зробив ні одного кроку;

- переможець конкурсу відмовляється підписати протокол по визначенню переможця конкурсу в терміни, передбачені цим Положенням;

- переможець конкурсу відмовляється укласти договір оренди об'єкта оренди в 10-денний термін з дня затвердження виконавчим комітетом міської ради протоколу по визначенню переможця конкурсу;

- переможець конкурсу - фізична особа не виконала вимоги пункту 5.3 Положення про оренду.

10.4 У випадку відмови переможця конкурсу укласти договір оренди об'єкта оренди в 10-денний термін з дня затвердження виконавчим комітетом міської ради протоколу по визначенню переможця конкурсу, такий об'єкт оренди надається в оренду на конкурсних засадах повторно у порядку, визначеному цим Положенням, крім випадків передбачених регламентом проведення публічних торгів (аукціонів) в електронній формі.

Секретар міської ради

Оксана Савчук

Додаток 3
до рішення міської ради
від _____ № _____

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням _____ Івано-
Франківської міської ради
від _____ № _____

МЕТОДИКА

розрахунку і порядок використання плати за оренду об'єктів
комунальної власності територіальної громади
міста Івано-Франківська

1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1 Ця Методика розроблена відповідно до вимог Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

1.2 Методика встановлює порядок розрахунку та використання орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, у тому числі: нежитлових будівель, споруд, приміщень, їх окремих частин та іншого окремого індивідуально визначеного майна (далі - об'єкти оренди).

Дія даної Методики не поширюється на цілісні майнові комплекси підприємств комунальної власності міста, їх структурних підрозділів (філій, цехів, ділянок). Розрахунок орендної плати за оренду цілісних майнових комплексів здійснюється на підставі «Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу», затвердженої Кабінетом Міністрів України.

1.3 Орендна плата - це сума платежу, який вносить орендар орендодавцеві за використання об'єкта оренди незалежно від наслідків господарської діяльності. На визначену згідно з даною Методикою орендну плату нараховується податок на додану вартість у порядку, встановленому чинним законодавством України.

Розмір орендної плати, яку повинен сплачувати орендар за об'єкт оренди, порядок внесення і терміни внесення орендарем орендної плати за об'єкт оренди, порядок внесення змін до договору оренди в частині зміни розміру орендної плати, а також відповідальність орендаря за порушення термінів сплати орендної плати обумовлюються в договорі оренди, який укладається між орендодавцем і орендарем з врахуванням вимог п.п.5.4.3-5.4.8 "Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська", затвердженого рішенням міської ради (далі - Положення про оренду).

1.4 До орендної плати не включаються оплата окремих послуг, які згідно з умовами договору оренди надає або зобов'язується надавати орендодавець за окрему плату.

2 ПОРЯДОК РОЗРАХУНКУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

2.1 Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

- 1) визначається розмір річної орендної плати за об'єкт оренди;
- 2) на основі визначеного розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди;
- 3) з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди;
- 4) у разі коли термін оренди менший чи 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.

2.2 Розмір річної орендної плати за оренду об'єкта оренди (крім оренди нерухомого майна юридичними особами, зазначеними в пункті 5.2 цієї Методики) визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = \frac{B_{\text{п}} \cdot C_{\text{ор}}}{100}$$

де $O_{\text{пл}}$ – річний розмір орендної плати, грн.;

$C_{\text{ор}}$ – орендна ставка, визначена згідно з додатком до цієї Методики;

$B_{\text{п}}$ – вартість об'єкта оренди, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.

Незалежна оцінка об'єкта оренди проводиться суб'єктом оціночної діяльності відповідно до вимог Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої Кабінетом Міністрів України, на підставі трьохстороннього договору, укладеного між замовником – виконавчим комітетом міської ради, платником – Департаментом комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (надалі – Департамент комунальних ресурсів) або орендарем об'єкта оренди та виконавцем – суб'єктом оціночної діяльності, який визначається Департаментом комунальних ресурсів на конкурсних засадах. Вказаним договором передбачається порядок, умови та терміни здійснення незалежної оцінки, порядок і терміни передачі цієї оцінки замовнику, а також порядок розрахунків за виконання незалежної оцінки. Оплату вартості робіт за проведення незалежних оцінок об'єктів оренди здійснює Департамент комунальних ресурсів з правом подальшого відшкодування цих коштів орендарями на підставі відповідного рішення міської ради чи її виконавчого комітету.

Звіт з незалежної оцінки об'єкта оренди здійснюється суб'єктом оціночної діяльності у двох примірниках, які подаються до Департаменту

комунальних ресурсів разом з актом приймання-передачі робіт з незалежної оцінки об'єкта оренди. Підписується акт приймання-передачі робіт з незалежної оцінки об'єкта оренди замовником – виконавчим комітетом міської ради та платником - Департаментом комунальних ресурсів або орендарем, після здійснення рецензії цього звіту у порядку, визначеному ст.13 Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”. Організовує роботу з рецензування звіту з незалежної оцінки об'єкта оренди Департамент комунальних ресурсів.

Оплата вартості робіт за рецензування звіту з незалежної оцінки об'єктів оренди здійснюється аналогічно, як при здійсненні незалежних оцінок цих об'єктів оренди.

Підписаний виконавцем - суб'єктом оціночної діяльності, платником - Департаментом комунальних ресурсів або орендарем, а також орендодавцем – виконавчим комітетом міської ради акт приймання-передачі робіт з незалежної оцінки об'єкта оренди вважається документом, який свідчить про те, що звіт з незалежної оцінки об'єкта оренди вважається затвердженим і на підставі цього звіту з незалежної оцінки можна здійснювати розрахунок орендної плати за об'єкт оренди.

Негативна рецензія на звіт з незалежної оцінки об'єкта оренди є підставою для не підписання акту приймання-передачі робіт з незалежної оцінки об'єкта оренди. За виконання такого звіту з незалежної оцінки об'єкта оренди кошти суб'єкту оціночної діяльності не сплачуються. В цьому випадку Департамент комунальних ресурсів організовує повторне проведення незалежної оцінки об'єкта оренди у порядку, визначеному цією Методикою.

2.3 Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

$$O_{\text{пл.міс}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12} \cdot I_{\text{д.о.}}$$

де $O_{\text{пл.міс}}$ - місячний розмір орендної плати, грн.;

$O_{\text{пл}}$ - річний розмір орендної плати, грн.;

$I_{\text{д.о.}}$ - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки по базовий місяць розрахунку орендної плати включно;

2.4 Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди.

2.5 Місячний розмір орендної плати за кожний наступний місяць оренди визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць оренди на індекс інфляції за поточний місяць оренди.

2.6 Розмір подової та погодинної орендної плати визначається за формулами:

$$O_{\text{пл.доб.}} = \frac{O_{\text{пл.міс.}} \cdot 52 \cdot K_d}{365},$$

де $O_{\text{пл.доб.}}$ - подобовий розмір орендної плати, грн.;
 $O_{\text{пл.міс.}}$ - місячний розмір орендної плати, грн.;
 52- кількість тижнів в році;
 365 – кількість днів в році;
 K_d – кількість діб в тижні, протягом яких буде використовуватись об'єкт оренди,

$$O_{\text{пл.год.}} = \frac{O_{\text{пл.доб.}} \cdot K_r}{24} \cdot K_k$$

де $O_{\text{пл.год.}}$ - погодинний розмір орендної плати, грн.;
 $O_{\text{пл.доб.}}$ - подобовий розмір орендної плати, грн.;
 K_r – кількість годин в добі, протягом яких буде використовуватись об'єкт оренди;
 24 – кількість годин в добі;
 K_k – коефіцієнт погодинного використання:
 якщо $K_r \leq 5$, то $K_k=2$
 якщо $5 < K_r \leq 20$, то $K_k=1,5$
 якщо $K_r > 20$, то $K_k=1,25$

2.7 При внесенні до діючих договорів оренди змін, які впливають на розмір орендної плати (зміна площі об'єкта оренди, цільового призначення, орендної ставки тощо) розрахунок орендної плати здійснюється на підставі останньої незалежної оцінки всього об'єкта оренди виходячи з вартості одного квадратного метра з врахуванням індексу інфляції за період з дати проведення оцінки до дати укладення угоди про внесення змін до договору оренди.

Якщо орендна плата була визначена за результатами конкурсу і перевищує стартову на конкурсну надбавку, то новий розмір орендної плати за базовий місяць оренди, який розраховується при внесенні змін до такого договору, визначається шляхом збільшення суми, визначеної за цією Методикою, на конкурсну надбавку, скориговану на індекси інфляції за період оренди.

Перерахунок орендної плати здійснюється на підставі нової оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

2.8 На суму орендної плати, визначеної згідно з вимогами цієї Методики, нараховується податок на додану вартість в порядку і розмірах, визначених чинним законодавством. Сума податку на додану вартість за базовий місяць оренди записується в договорі оренди. Сума податку на додану вартість за перший та кожний наступний місяць оренди коригується на індекс інфляції за поточний місяць у порядку, визначеному п.2.5 цієї Методики.

2.9 За надані в суборенду приміщення або частину приміщень орендар сплачує орендну плату з ПДВ, нараховану згідно з даною Методикою у розмірах та порядку, передбаченими Положенням про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська.

3 ТЕРМІНИ ВНЕСЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

3.1 Орендну плату з нарахованим розміром ПДВ за звітний місяць оренди орендар зобов'язаний вносити на рахунок, вказаний в договорі оренди або доведений письмово орендодавцем чи Департаментом комунальних ресурсів до орендаря, до 20 числа кожного місяця, що слідує за звітним місяцем. Терміни внесення орендної плати орендарем обов'язково вказуються в договорі оренди.

3.2 Сума орендної плати, зайво перерахована орендарем, зараховується йому в рахунок майбутніх платежів, або повертається орендареві в десятиденний термін від дня одержання письмової заяви орендаря про повернення цих коштів.

3.3 За несвоєчасну сплату орендної плати та ПДВ орендарю нараховується пеня, три відсотки річних та інфляційні збитки у порядку, визначеному чинним законодавством України.

4 ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Орендна плата використовується наступним чином:

- частина орендної плати в розмірі 20-ти відсотків від загальної суми орендної плати з врахуванням ПДВ підлягає перерахуванню в державний бюджет у вигляді податку на додану вартість у терміни, встановлені чинним законодавством України;

- решта коштів від орендної плати перераховуються в міський бюджет.

5 ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

5.1 Окремим орендарям об'єктів оренди Івано-Франківська міська рада може надавати у встановленому законодавством порядку пільги щодо орендної плати, у тому числі: затверджувати для окремих об'єктів орендні ставки, розмір яких може бути відмінним від орендних ставок, приведених в додатку до цієї Методики, звільняти на певний період окремих орендарів від сплати орендної плати, встановлювати для окремих орендарів орендну плату в розмірі 1,20 грн. в рік з врахуванням ПДВ. Договори оренди нежитлових приміщень з пільговим нарахуванням орендної плати в розмірі 1.20 грн. в рік з ПДВ можуть бути укладені (продовжені) за відповідним рішенням Івано-Франківської міської ради лише з орендарями, передбаченими у п.5.2 Методики.

Орендарі, які на умовах погодинної орендної плати орендують об'єкти оренди, що знаходяться в навчальних закладах міста, і які не використовують

орендовані приміщення під час літніх канікул, за поданою ними заявою, погодженою з керівниками відповідного навчального закладу та керівником відповідного структурного підрозділу виконавчого комітету міської ради, що здійснює управління цим навчальним закладом, мають право на звільнення за цей період від сплати орендної плати на підставі відповідного рішення виконавчого комітету міської ради.

5.2 До переліку орендарів, з якими можуть бути укладені (продовжені) договори оренди нежитлових приміщень з пільговим нарахуванням орендної плати, належать:

- а) бюджетні установи, які утримуються за рахунок міського бюджету;
- б) бюджетні установи, які утримуються за рахунок обласного бюджету та призначені для потреб функціонування закладів охорони здоров'я, культури та освіти;
- в) органи державної влади;
- г) підприємства комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська;
- д) засоби масової інформації, засновниками яких є Івано-Франківська міська рада;
- е) благодійні фонди, засновниками яких є церковні єпархії;
- ж) ветеранські організації вояків ОУН-УПА та Галицького братства колишніх вояків Першої Української Дивізії «Галичина» Української Національної Армії;
- з) асоціації органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом;
- і) бібліотеки, архіви, музеї, які утримуються за рахунок міського, обласного чи державного бюджетів.

5.3 По всіх питаннях, що не врегульовані цією Методикою, слід керуватися діючими законодавчими актами України та "Положенням про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська", затвердженим рішенням міської ради.

Секретар міської ради

Оксана Савчук

Додаток
до Методики розрахунку і
порядку використання плати за
оренду об'єктів комунальної
власності територіальної громади
міста Івано-Франківська

Орендні ставки,
що враховують профільну діяльність орендарів,
при нарахуванні орендної плати за оренду об'єктів комунальної
власності територіальної громади міста Івано-Франківська

№ п/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, %
1	2	3
1.	Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100,0
2.	Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45,0
3.	Розміщення:	
	фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів	40,0
	ресторанів з нічним режимом роботи	40,0
	торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	40,0
	офісних приміщень, технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	40,0
4.	Розміщення:	
	виробників реклами	30,0
	салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	30,0
	торговельних об'єктів з продажу автомобілів	30,0
5.	Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25,0
6.	Розміщення суб'єктів господарювання, що проводять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22,0
7.	Розміщення суб'єктів господарювання, що проводять	21,0

	діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	
8.	Розміщення:	
	клірингових установ	20,0
	майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	20,0
	майстерень з ремонту ювелірних виробів	20,0
	ресторанів	20,0
	приватних закладів охорони здоров'я	20,0
	суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	20,0
	аптек, аптечних пунктів та аптечних кіосків що реалізують готові ліки	20,0
	торгівельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20,0
	кабінетів з надання стоматологічних послуг	20,0
	суб'єктів господарювання, що проводять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	20,0
редакцій засобів масової інформації: - рекламного та еротичного характеру; - тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства; - тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	20,0	
9.	Розміщення:	
	крамниць-складів, магазинів-складів	18,0
	турбаз	18,0
	торговельних об'єктів з продажу:	
	непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів	18,0
	промислових товарів, що були у використанні	18,0
	автотоварів	18,0
	відео- та аудіо продукції	18,0
антен	18,0	
10.	Розміщення транспортних підприємств з:	
	перевезення вантажів	18,0
	перевезення пасажирів	15,0
11.	Розміщення:	
	суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	15,0
	бірж, що мають статус неприбуткових організацій	15,0
	комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	15,0

	кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	15,0
	суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	15,0
	офісних приміщень	15,0
	терміналів з прийому платежів за послуги	15,0
	торгівельних об'єктів з реалізації медичного обладнання, інструментів та допоміжних матеріалів	15,0
12.	Розміщення:	
	закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях	13,0
	суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	13,0
13.	Розміщення:	
	суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)	12,0
	стоянок для автомобілів	12,0
14.	Розміщення:	
	складів	10,0
	дизайн-студій	10,0
	ветеринарних аптек	10,0
	рибних господарств	10,0
	шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів	10,0
	торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами	10,0
	суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи	10,0
	видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами	10,0
	редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 5.2 Методики та пунктах 8 і 23 цього додатку	10,0
	надання послуг населенню у сфері провідникового телефонного зв'язку	10,0
	ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини	10,0
	суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	10,0
	суб'єктів кінематографії, основною діяльністю яких є кіновиробництво або технічне забезпечення і обслуговування кіновиробництва за умови, що вони внесені до Державного реєстру виробників, розповсюджувачів і демонстраторів фільмів	10,0

	інформаційних агентств	10,0
	суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність у системі позашкільної освіти, крім зазначених в пункті 25 цього додатку	10,0
	наукового парку, його засновників, партнерів наукового парку, що реалізують проекти наукового парку	10,0
	фізкультурно-спортивних закладів та секцій, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту та хореографії	10,0
	АТС та трансформаторних підстанцій	10,0
	Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10,0
15.	Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі і непродовольчі товари	9,0
16.	Розміщення:	
	кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	8,0
	торгівельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	8,0
17.	Розміщення:	
	торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів	7,0
	ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	7,0
	фотоательє	7,0
18.	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7,0
19.	Розміщення:	
	їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	6,0
	фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи	6,0
	аптек на площі, що використовуються для виготовлення ліків за рецептами	6,0
	об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку	6,0
	суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень	6,0
	хімчисток	6,0
	майстерень з ремонту електропобутових товарів	6,0
	торгівельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів	6,0

	виробничних приміщень з виробництва і ремонту меблів та столярних виробів із дерева	6,0
	приміщень для виробничої діяльності (крім офісів) суб'єктів малого підприємництва	6,0
	дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні	6,0
20.	Розміщення:	
	перукарень	5,0
	державних закладів охорони здоров'я, що фінансуються з державного бюджету, та закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються з місцевого бюджету	5,0
	оздоровчих закладів для дітей та молоді	5,0
	санаторно-курортних закладів для дітей	5,0
	державних навчальних закладів, що фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що частково фінансуються з місцевого бюджету	5,0
	державних та комунальних підприємств, крім зазначених в пункті 5.2 Методики	5,0
	кінотеатрів (крім приміщень, які використовуються для іншої діяльності)	5,0
	майстерень з ремонту одягу	5,0
	суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	5,0
	технологічного обладнання, установок для виробництва альтернативних видів електроенергії	5,0
	гаражів	5,0
21.	Розміщення:	
	камер схову	4,0
	їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах	4,0
	громадських вбиралень	4,0
	майстерень з ремонту взуття	4,0
	майстерень з ремонту годинників	4,0
22.	Розміщення:	
	суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	3,0
	видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	3,0
	торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	3,0
	професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: не більш як 50 кв. метрів	3,0

	для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	7,0
	підсобних приміщень фізичних осіб для господарських потреб: не більш як 30 кв. метрів	3,0
	понад 30 кв. метрів	7,0
	органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань, крім зазначених в пункті 5.2 Методики	3,0
	органів державної влади	3,0
	науково-дослідних установ, крім бюджетних	3,0
	приватних навчальних закладів	3,0
23.	Розміщення державних та комунальних телерадіоорганізацій, редакцій державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднанням громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, крім зазначених у пункті 5.2 Методики та пункті 8 цього додатку	2,5
24.	Розміщення:	
	організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	2,0
	дитячих молочних кухонь	2,0
	торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	2,0
	суб'єктів господарювання, які здійснюють обслуговування житлових будинків	2,0
25.	Розміщення:	
	закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів	1,0
	лазень, пралень загального користування	1,0
	державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів	1,0
	закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок державного бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді	1,0
	бібліотек, архівів, музеїв, крім зазначених в пункті 5.2 Методики	1,0

	органів управління об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	1,0
	творчих спілок, громадських, релігійних, благодійних та інших організацій, що мають статус неприбуткових, крім зазначених в пункті 5.2 Методики та пункті 11 цього додатку, на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: не більш як 50 кв. метрів понад 50 кв. метрів	1,0 7,0
26.	Інше використання нерухомого майна	15,0
27.	Індивідуально-визначене майно (крім об'єктів нерухомості)	10,0

Секретар міської ради

Оксана Савчук

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту рішення Івано-Франківської міської ради
«Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності
територіальної громади міста Івано-Франківська»

I. Визначення проблеми

На сучасному етапі здійснення глибоких соціально-економічних перетворень, спрямованих на децентралізацію та посилення ролі територіальних громад, оренда комунального майна відіграє важливу роль насамперед у забезпеченні розвитку підприємництва територіальної громади міста Івано-Франківська. Крім того, саме оренда комунального майна є важливим джерелом наповнення місцевого бюджету та сприяє підтримці зазначеного майна у належному стані.

Однак останнім часом через несприятливі економічні умови оренда комунального майна стає для підприємців непривабливою і не конкурентною порівняно з орендою нерухомості в приватному секторі. Вирішення цієї проблеми потребує відповідної адаптації нормативної бази, яка регулює питання оренди комунального майна територіальної громади міста Івано-Франківська до сучасних вимог ринку нерухомості.

Відповідно до статей 2, 9, 10, 19 та 22 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» органи місцевого самоврядування:

- здійснюють державну політику у сфері оренди щодо майна, яке перебуває в комунальній власності;
- визначають порядок проведення конкурсу на право оренди для об'єктів, що перебувають у комунальній власності;
- розробляють і затверджують типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності;
- визначають методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем та порядок використання плати за суборенду майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Фактично відносини оренди комунального майна міста Івано-Франківська досі регулюються рішенням міської ради, прийнятим ще в 2007 році, хоча за більш як 10 років воно зазнало чимало змін. Ураховуючи викладене, наразі постала потреба створення принципово нової редакції нормативних актів, які регулюють питання оренди комунального майна м. Івано-Франківська, яка базуватиметься на принципах досвіду, конкурентності, відповідальності, відкритості, оперативності та інтеграції у веб-середовище.

Проект рішення Івано-Франківської міської ради «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська» (далі – проект рішення) розроблено Департаментом комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради, відповідно до вимог Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності", з урахуванням сучасних тенденцій, які спостерігаються на ринку оренди комунальної нерухомості міста, з метою підвищення ефективності орендних відносин, забезпечення конкурентоспроможності комунального майна, забезпечення балансу інтересів громади і орендаря та спрямований загалом на стабілізацію місцевих економічних процесів. Зазначені вище принципи реалізуються у проекті рішення через врахування попереднього напрацьованого практичного досвіду шляхом запровадження таких новацій:

- виключено фактично недієві норми та вимоги;
- спрощено передачу в оренду об'єктів комунальної власності, зокрема через скорочення переліку документів, які необхідно подавати претенденту на оренду; зняття обов'язкової вимоги проходження державної реєстрації фізичної особи – підприємця для претендентів до отримання дозволу орендодавця на оренду комунального майна; інтеграції процедур передачі майна у веб-середовище тощо;

- впроваджено новий механізм передачі майна орендарю через електронний аукціон, зокрема через товару біржу чи іншу юридичну особу, яка має право на проведення таких конкурсів згідно з чинним законодавством, або шляхом проведення публічних торгів (аукціону) в електронній торговій системі - дворівневій інформаційно-телекомунікаційній системі, що складається з центральної бази даних та електронних майданчиків, які взаємодіють через інтерфейс програмування додатків, що робить процес передачі прозорим та унеможливує виникнення корупційних ризиків;

- передбачено заходи з метою підвищення відповідальності орендаря стосовно орендованого майна, а саме пропонується покласти на орендаря на підставі договору оренди ризик випадкової загибелі чи псування об'єкта оренди, що відповідно зобов'язує орендаря відшкодувати збитки, в тому числі за рахунок страхового відшкодування, у разі погіршення стану орендованого майна, його знищення або втрати, а також дає можливість орендарю бути вигодонабувачем за договорами страхування орендованого майна, що скорочує для нього процедуру отримання страхового відшкодування у разі настання страхового випадку;

- знято обмеження щодо передачі в суборенду 50% площі орендованого комунального майна та передбачено збільшення розміру орендної плати за передане в суборенду майно з метою мінімізації зловживань зі сторони орендарів;

- чітко прописаний порядок контролю за використанням переданого в оренду комунального майна для забезпечення його максимального збереження та введено умови, спрямовані насамперед на ненакопичення боргу з надходжень від орендної плати перед міським бюджетом;

- введено новий підхід до регулятора розміру орендної плати залежно від ринкових умов. Зокрема, залишено формульний підхід для розрахунку орендної плати виключно на підставі ринкової вартості об'єктів оренди, визначеної експертним шляхом; встановлено обов'язкову вимоги перегляду розміру орендної плати з урахуванням нової оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди раз на три роки, оскільки на сьогодні чіткої вимоги щодо необхідності такого перерахунку немає; розроблено новий підхід для нарахування орендної плати для орендарів, які використовують комунальне майно згідно з погодинним графіком; передбачено обов'язкове врахування конкурсної надбавки при перерахунку орендної плати за орендоване комунальне майно, яке було отримано в оренду за результатами комерційного конкурсу; розширено перелік видів використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням з встановленням відповідних орендних ставок.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки передача в оренду комунального майна законодавчо регламентована і всі сторони зазначених відносин мають дотримуватися зазначених норм. Проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів, тому потребує негайного вирішення шляхом прийняття змін до існуючих рішень Івано-Франківської міської ради, які регулюють питання оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, а саме викладення їх в новій редакції з точки зору нормопроектувальної техніки.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

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

II. Цілі державного регулювання

Проект рішення розроблений Департаментом комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради з урахуванням сучасних тенденцій з метою підвищення ефективності орендних відносин, забезпечення конкурентоспроможності міського комунального майна та недопущення зменшення надходжень до міського бюджету від оренди комунального майна. Зазначені вище принципи реалізуються у проекті рішення через:

- врахування попереднього напрацьованого практичного досвіду;
- спрощення процедури передачі в оренду об'єктів комунальної власності міста;
- впровадження принципово нового механізму передачі майна орендарю через електронний аукціон;
- встановлення нових критеріїв для забезпечення збереження комунального майна;
- введення нового підходу до регулятора розміру орендної плати залежно від ринкових умов, тощо.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Альтернативні способи досягнення цілей державного регулювання:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Залишити без змін чинну редакцію рішення міської ради від 27.04.2007 р. «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська»	Не дозволить досягти цілей державного регулювання оскільки положення рішення міської ради від 27.04.2007 р. «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська» потребують змін з метою досягнення визначених цілей державного регулювання.
Альтернатива 2 Розроблення нового проекту рішення міської ради «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська», яким діючі нормативні акти будуть викладені в новій редакції	Такий спосіб є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроектувальної техніки та забезпечить досягнення цілей державного регулювання у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Івано-Франківська.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів територіальної громади

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Порядок передачі майна достатньо регламентований і забезпечує виконання планового завдання з надходжень міського бюджету від оренди.	З урахуванням чинної редакції рішення міської ради від 27.04.2007р. процедура передачі майна залишається не приведеною у відповідність до сучасних вимог ринку. Крім того, комунальне майно

		залишається неконкурентним порівняно з нерухомістю у приватному секторі.
Альтернатива 2	Збільшення внаслідок спрощення та приведення у відповідність до сучасних вимог ринку процедури передачі майна в оренду кількості договорів оренди та надходжень до міського бюджету, можливість виконання міською радою своїх соціальних зобов'язань.	Не передбачаються (оскільки проект рішення має забезпечити стабільні надходження плати, яку сплачує орендар за майно).

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Чинна редакція рішення міської ради від 27.04.2007 р. «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська» забезпечує виконання планового завдання з надходжень міського бюджету від оренди, що дозволяє міській раді здійснювати з бюджету фінансування міських програм соціального розвитку.	Наявні обмеження в процедурі отримання права на оренду комунального майна призводять до зменшення попиту на комунальну нерухомість.
Альтернатива 2	1. Можливість підвищення соціальних стандартів для мешканців міста. 2. Збереження або створення нових робочих місць в суб'єктах господарювання, які є орендарями комунального майна м. Івано-Франківська. 3. Забезпечення прозорості та швидкої процедури передачі майна в оренду громадянам – не суб'єктам господарювання.	Не передбачаються, оскільки метою проекту рішення є спрощення орендних відносин і встановлення справедливого стабільного розміру орендної плати.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Витрата значного часу на підготовку документів та взяття участі в процедурі передачі в оренду комунального майна
Альтернатива 2	Забезпечення прозорості та швидкої процедури передачі майна в оренду суб'єктам господарювання, можливість	Не передбачаються, оскільки метою проекту рішення є спрощення орендних відносин і встановлення справедливого стабільного розміру

планування та розвитку власного бізнесу.	орендної плати.
--	-----------------

* Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання є змінною та залежить від їх наміру брати участь в процесі оренди комунального майна територіальної громади міста Івано-Франківська.

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1	-
Альтернатива 2	-

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 (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1 Залишити без змін чинну редакцію рішення міської ради від 27.04.2007 р. «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська»	1	Є недоцільним, оскільки не дозволить досягти цілей державного регулювання.
Альтернатива 2 Розроблення нового проекту рішення міської ради «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська», яким діючі нормативні акти будуть викладені в новій редакції	4	Є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроектувальної техніки та забезпечить досягнення цілей державного регулювання у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Івано-Франківська.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 2	1. Підвищення ефективності орендних відносин 2. Забезпечення конкурентоспроможності міського комунального майна	Не передбачаються, оскільки метою проекту рішення є спрощення орендних відносин і встановлення справедливого	Найбільш прийнятний спосіб за результатами аналізу методів державного регулювання

	3. Недопущення зменшення надходжень до міського бюджету від оренди комунального майна	стабільного розміру орендної плати.	
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутні	Є неприйнятним, оскільки не вирішує цілей державного регулювання

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 2	Оцінка можливості впровадження запропонованих змін та виконання вимог проекту рішення суб'єктами господарювання є високою. Прийняття запропонованого регуляторного акта забезпечить створення правових засад для належного функціонування сфери оренди комунального майна міста Івано-Франківська. Реалізація запропонованого проекту регуляторного акта не потребує додаткових витрат. Запровадження зазначеного проекту регуляторного акта забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей.	У разі змін у чинному законодавстві, які можуть впливати на дію запропонованого регуляторного акта, до нього будуть внесені відповідні зміни та доповнення
Альтернатива 1	Не дозволить досягти цілей державного регулювання.	X

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

Зміни, які пропонується внести до діючих нормативних актів з питань оренди комунального майна м. Івано-Франківська шляхом прийняття регуляторного акта врегулюють наступні питання:

- буде спрощено передачу в оренду об'єктів комунальної власності, зокрема через скорочення переліку документів, які необхідно подавати претенденту на оренду; зняття обов'язкової вимоги проходження державної реєстрації фізичної особи – підприємця для претендентів до отримання дозволу орендодавця на оренду комунального майна; інтеграції процедур передачі майна у веб-середовище тощо;

- буде впроваджено новий механізм передачі майна орендарю через електронний аукціон, зокрема через товару біржу чи іншу юридичну особу, яка має право на проведення таких конкурсів згідно з чинним законодавством, або шляхом проведення публічних торгів (аукціону) в електронній торговій системі - дворівневій інформаційно-телекомунікаційній системі, що складається з центральної бази даних та електронних

майданчиків, які взаємодіють через інтерфейс програмування додатків, що робить процес передачі прозорим та унеможлиблює виникнення корупційних ризиків;

- буде знято обмеження щодо передачі в суборенду 50% площі орендованого комунального майна та передбачено збільшення розміру орендної плати за передане в суборенду майно з метою мінімізації зловживань зі сторони орендарів;

- буде встановлено порядок контролю за використанням переданого в оренту комунального майна для забезпечення його максимального збереження та введено умови, спрямовані насамперед на ненакопичення боргу з надходжень від орендної плати перед міським бюджетом;

- буде введено новий підхід до регулятора розміру орендної плати залежно від ринкових умов. Зокрема, залишено формульний підхід для розрахунку орендної плати виключно на підставі ринкової вартості об'єктів оренди, визначеної експертним шляхом; встановлено обов'язкову вимоги перегляду розміру орендної плати з урахуванням нової оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди раз на три роки, оскільки на сьогодні чіткої вимоги щодо необхідності такого перерахунку немає; розроблено новий підхід для нарахування орендної плати для орендарів, які використовують комунальне майно згідно з погодинним графіком; передбачено обов'язкове врахування конкурсної надбавки при перерахунку орендної плати за орендоване комунальне майно, яке було отримано в оренту за результатами комерційного конкурсу; розширено перелік видів використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням з встановленням відповідних орендних ставок.

У результаті прийняття проекту рішення виконавчому комітету Івано-Франківської міської ради необхідно буде привести власні нормативні документи у відповідність до цього рішення, зокрема затвердити нову форму Типового договору оренди комунального майна та актів приймання-передачі об'єктів оренди. Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради необхідно буде затвердити порядок візування та затвердження договорів оренди, угод про внесення змін до цих договорів та розрахунку орендної плати за об'єкт оренди.

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

Реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових бюджетних витрат та ресурсів на адміністрування органом місцевого самоврядування, а також додаткових витрат від орендодавця та суб'єктів господарювання – орендарів, пов'язаних з виконанням вимог регуляторного акта. Прийняття запропонованого проекту рішення сприятиме у сфері орендних відносин більшій зацікавленості та відповідальності, впорядкуванню певною мірою взаємодії органів влади, орендодавців та суб'єктів господарювання – орендарів. Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта. Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів. Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується. Прийняття проекту рішення не приведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з міського бюджету.

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 (далі – СМП) не проводилися, оскільки проект рішення розроблено з метою спрощення доступу до оренди комунального майна міста Івано-Франківська, спрощення процедури передачі його в оренту і не потребує додаткових витрат, отже, загалом СМП є заінтересованими у прийнятті запропонованого проекту рішення. Так, процедура передачі майна в оренту для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

2. Попередня оцінка впливу регулювання на СМП

Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання є змінною та залежить від їх наміру брати участь в процесі оренди комунального майна територіальної громади міста Івано-Франківська.

Потрібно зазначити, що потенційно орендарем комунального майна міста Івано-Франківська може стати будь-який суб'єкт господарювання (за винятком осіб, які не можуть бути орендарями відповідно до законодавства), незалежно від місця їх державної реєстрації.

3,4. Витрати суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання не передбачаються. Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва не передбачені.

5. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання не передбачено.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі. Зміна терміну дії регуляторного акта можлива у разі прийняття змін до нього, прийняття змін у нормативно-правові акти, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або визнання його таким, що втратив чинність.. Термін набрання чинності регуляторним актом – з дня наступного за днем його опублікування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- розмір надходжень до міського бюджету, пов'язаних з використанням майна шляхом передачі його в оренду;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, які візьмуть участь у відносинах передачі комунального майна в оренду;
- кількість нових договорів оренди комунального майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди комунального майна;
- кількість припинених договорів оренди комунального майна.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів комунального майна міста Івано-Франківська всіх організаційно-правових форм.

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

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

Стосовно запропонованого рішення здійснюватимуться базове та повторне відстеження у строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості укладених договорів оренди комунального майна міста та розміру надходжень від оренди до міського бюджету. Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено одразу після набрання чинності шляхом обробки результатів. Повторне відстеження буде проводитися через рік, але не пізніше ніж через два роки після набрання чинності регуляторним актом з використанням показників результативності.

Цільові групи, які будуть залучатися до проведення обстеження – орендарі комунального майна м.Івано-Франківська.

Директор Департаменту
комунальних ресурсів

І. Гриненко