**ПРОЕКТ**



**У К Р А Ї Н А**

**РАЙГОРОДСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**

**Р І Ш Е Н Н Я**

20.09.2021 року № 1109 19 сесія 8 скликання

с.Райгород

Про затвердження Положення про оренду

комунального майна Райгородської сільської

сільської ради та забезпечення

відносин у сфері оренди комунального майна

З метою раціонального, економного та ефективного управління ресурсами територіальної громади, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов’язаних з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності, керуючись ст.143 Конституції України, ст.ст. 24, 75-781, Господарського кодексу України, ст.ст. 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, ст.ст. 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX від 03.10.2019 р., постановою КМУ «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020р. № 483.

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Положення про оренду комунального майна Райгородської сільської ради (додаток 1).
2. Затвердити форму Переліку майна другого типу (перелік об’єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону) (додаток 2).
3. Затвердити Порядок розподілу орендної плати за використання комунального майна Райгородської сільської ради (додаток 3).
4. Затвердити Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Райгородської сільської ради (додаток 4).
5. Начальнику відділу інформаційного забезпечення та внутрішньої політики Райгородської сільської ради Задорожному М.М. забезпечити оприлюднення цього рішення в установленому законодавством порядку.
6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Райгородської сільської ради з питань бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва.

Сільський голова Віктор МИХАЙЛЕНКО

**ПРОЕКТ**

Додаток 1

до рішення19 сесії 8 скликання

Райгородської сільської ради

від 20.09.2021 р. №1109

**Положення**

**про оренду комунального майнаРайгородської сільської ради**

**І. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА**

* 1. Положення про оренду комунального майна Райгородської сільської ради (надалі – Положення) розроблене у відповідності до ст.ст. 24, 75-781 Господарського кодексу України, ст. ст. 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, ст. ст. 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX від 03.10.2019 р. (далі – Закон), постановою КМУ «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 р. № 483 та інших нормативно-правових актів.
  2. Це Положення регулює:

- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що перебуває у власності Райгородської сільської ради (далі - майно);

- майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання комунального майна Райгородської сільської ради.

* 1. У цьому Положенні терміни вживаються у значеннях, встановлених Законом.
  2. Передача майна комунальної власності Райгородської сільської ради в оренду здійснюється шляхом проведення електронного аукціону, крім випадків, передбачених чинним законодавством, на підставі цього Положення, з дотриманням принципів законності, рівності, відкритості, гласності та справедливості.

**ІІ. ОБ’ЄКТИ ОРЕНДИ**

* 1. Об’єктами оренди є:
* єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів;
* нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);
* інше окреме індивідуально визначене майно;
* майно органів місцевого самоврядування, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій (без права викупу та передачі в суборенду орендарем);
* майно, що не підлягає приватизації (без права викупу орендарем та передачі в суборенду).
  1. Мінімальна площа об'єкта, який пропонується для надання в оренду, становить 1 (один) кв. м.
  2. Не можуть бути передані в оренду об’єкти визначені ч.2 ст. 3 Закону.

**ІІІ. ОРЕНДОДАВЦІ**

3.1. Від імені Райгородської сільської ради, повноваження орендодавця щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності здійснює Райгородська сільська рада (далі – Рада) або визначений нею виконавчий орган.

3.2. Крім випадків, передбачених пунктом 3.1. цього Положення, від імені Райгородської сільської ради повноваження орендодавця можуть здійснювати – комунальні підприємства, установи та організації територіальної громади, на балансі яких знаходиться таке майно (далі – балансоутримувачі):

1. щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 м2 на одного балансоутримувача (якщо менший розмір площі не встановлено статутом або рішенням ради щодо балансоутримувача);
2. щодо нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів, термін оренди яких складає не більше п’яти календарних днів протягом шести місяців;
3. щодо майна, яке передається суб’єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;
4. щодо нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря (якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок);
5. щодо іншого індивідуально визначеного майна.

**IV. ОРЕНДАРІ**

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

**V. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ**

**РАЙГОРОДСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ЩОДО ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА**

5.1. Рада:

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

* 1. Уповноважений орган управління:

1. надає згоду на розпорядження майном балансоутримувача (у випадках коли такої згоди вимагає статут/положення балансоутримувача);
2. надає балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна в оренду;
3. скасовує або змінює рішення балансоутримувача про відмову про включення майна до Переліку першого чи другого типу;
4. приймає рішення про доцільність або про відмову в передачі єдиного майнового комплексу в оренду;
5. приймає в порядку, встановленому законом, рішення про надання згоди на здійснення орендарем поточного або капітального ремонту, інших невід’ємних поліпшень комунального майна, віднесеного до сфери його управління;
6. організовує контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів та приймає участь у відповідних заходах контролю разом з уповноваженими особами орендодавця.
   1. Балансоутримувач:
7. приймає рішення про намір передачі майна в оренду або про відмову у включенні майна до відповідного переліку за заявою орендодавця або за власною ініціативою у випадках передбачених Законом;
8. вносить інформацію про потенційний об’єкт оренди до електронної торгівельної системи (далі – ЕТС);
9. виступає орендодавцем майна, визначеного цим Положенням, у випадках, передбачених його статутом (положенням) та/або рішенням Ради;
10. здійснює переоцінку об’єкта оренди майна, яке знаходиться у нього на балансі у випадках, визначених ч. 2 ст. 8 Закону;
11. у встановлених Законом випадках приймає рішення про зарахування або про відмову в зарахуванні невід’ємних поліпшень майна, яке перебуває у нього на балансі;
12. здійснює контроль за використанням переданого ним у оренду майна.
    1. Зазначені у пунктах 5.1.-5.3 цього Положення особи здійснюють також інші функції, передбачені Законом, актами законодавства, їхніми установчими (та/або регламентними) актами та відповідними рішеннями Ради.

**VI. ІНІЦІАТИВА ЩОДО ОРЕНДИ МАЙНА**

**ТА ПОРЯДОК ЙОГО ПЕРЕДАЧІ**

6.1.Ініціатива щодо оренди майна може виходити від:

- потенційного орендаря;

- орендодавця;

- балансоутримувача;

- уповноваженого органу управління.

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

6.3. У заяві потенційний орендар зазначає такі відомості:

1. відому йому інформацію про потенційний об’єкт оренди, яка дозволяє його ідентифікувати;
2. бажаний розмір площі об’єкта в разі, коли заява подається лише щодо частини об’єкта;
3. цільове призначення, за яким об’єкт оренди планується до використання, згідно з додатком 3 до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМУ від 03.06.2020 р. № 483 (далі – Порядок КМУ);
4. бажаний строк оренди, а в разі коли об’єкт планується до використання погодинно, — бажаний графік використання об’єкта;
5. тип Переліку, до якого пропонується включити об’єкт оренди;
6. обґрунтування доцільності включення майна до Переліку другого типу, якщо заява подається щодо включення майна до такого Переліку;
7. контактні дані заявника (поштова адреса, номер телефону, адреса електронної пошти), а для юридичних осіб — також ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України.

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

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

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

Заява орендодавця про включення майна до Переліку відповідного типу подається в порядку, передбаченому пунктом 6.3. цього Положення.

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

1. про намір передачі майна в оренду;
2. про відмову у включенні об’єкта до відповідного Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених ст.7 Закону.

Приписи абзацу першого цього пункту Положення у частині строків не застосовуються до випадків, коли відповідно до статуту або положення балансоутримувача уповноважений орган управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, повинен надавати згоду на передачу в оренду майна. У такому випадку балансоутримувач повинен прийняти рішення за результатами розгляду відповідної заяви не пізніше ніж через 40 робочих днів після отримання ним заяви потенційного орендаря або орендодавця. Відсутність погодження або відмови у погодженні уповноваженого органу управління протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря вважається погодженням уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду.

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

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

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

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

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

1. вносить інформацію про потенційний об’єкт оренди до ЕТС в порядку, обсязі та строки, передбачені цим Положенням, та включає об’єкт до одного з Переліків, якщо відповідно до Закону балансоутримувач може виступати орендодавцем відповідного майна і якщо включення об’єкта до Переліку відповідного типу не потребує прийняття рішення іншим органом;
2. надсилає інформацію про потенційний об’єкт оренди орендодавцю для її внесення до ЕТС в порядку, обсязі та строки, передбачені цим Положенням, та звертається до орендодавця із клопотанням про включення потенційного об’єкта оренди до одного з Переліків згідно з Положенням.

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

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

6.12.Якщо рішення балансоутримувача про відмову у включенні об’єкта до Переліку відповідного типу було скасовано або змінено Радою або в разі, коли уповноважений орган управління надав балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна в оренду, інформація про потенційний об’єкт оренди може бути внесена орендодавцем до електронної торгової системи.

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

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

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

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

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

* 1. Орендодавець може прийняти рішення про недоцільність включення об’єкта оренди до Переліку другого типу в разі наявності поданої заяви про включення об’єкта оренди до Переліку першого типу або подання такої заяви орендодавцем, балансоутримувачем, уповноваженим органом управління протягом п’яти робочих днів з дня отримання орендодавцем заяви про включення об’єкта оренди до Переліку другого типу, якщо такий об’єкт оренди є комерційно привабливим та є недоцільним для включення до Переліку другого типу. У такому випадку орендодавець пропонує заявнику подати заяву щодо включення іншого об’єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду щодо майна вже включеного до Переліку другого типу.
  2. У разі відмови у включенні майна до Переліку відповідного типу з підстав, передбачених п. 3 і п. 8 ч. 1 ст. 7 Закону, балансоутримувач протягом трьох робочих днів з дати прийняття такого рішення надсилає ініціатору оренди копію рішення, що повинна містити підстави та причини такої відмови. У такому рішенні надаються рекомендації ініціатору оренди щодо усунення недоліків, зокрема, щодо зміни зазначеного в заяві цільового призначення, якщо конкретний об’єкт оренди може бути використаний лише за визначеним цільовим призначенням, або щодо зміни площі (частини) об’єкта оренди. У разі коли ініціатором був потенційний орендар, подається також інформація щодо інших об’єктів, які можуть бути або вже включені до Переліку відповідного типу.

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

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

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

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

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

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

1. протягом 20 робочих днів з дати включення об’єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об’єкта до Переліку відбулося за заявою потенційного орендаря згідно з ч. 2 ст. 6 Закону;
2. протягом 20 робочих днів з дати подання потенційним орендарем заяви на оренду майна, включеного до Переліку першого типу;
3. у будь-який час після включення об’єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об’єкта до Переліку відбулося за власною ініціативою (ініціативою балансоутримувача, уповноваженого органу управління або орендодавця) і щодо якого відсутня заява на оренду майна, передбачена ч. 1 ст. 11 Закону.

**VII. Визначення орендної плати, інших платежів**

**та встановлення строку оренди**

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

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

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

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

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

1. об’єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства;
2. об’єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;
3. об’єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

7.4. Ринкова (оціночна) вартість об’єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадку, передбаченого п.7.5. цього Положення. Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об’єкт без аукціону, зобов’язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об’єкта оренди або ж проводить оцінку обꞌєкта оренди власним коштом з подальшою передачею звіту з незалежною оцінкою орендодавцю.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.13. Розмір орендної плати визначається:

1. у разі передачі майна в оренду шляхом проведення електронного аукціону – відповідно до цінових пропозицій учасників аукціону;
2. у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону – згідно з Методикою розрахунку орендної плати.
   1. До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо).
   2. Строк оренди становить п’ять років.

Менш тривалий строк може бути встановлений у таких випадках:

1. об’єкт оренди пропонується для використання, що має сезонний характер;
2. об’єкт оренди пропонується для добового або погодинного використання*;*
3. потенційним орендарем заявлено менш тривалий строк.

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

Строк оренди визначається під час затвердження умов оренди майна.

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

**VIII. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ МАЙНА В ОРЕНДУ ШЛЯХОМ ПРОВЕДЕННЯ ЕЛЕКТРОННОГО АУКЦІОНУ**

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

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

**IX. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ МАЙНА БЕЗ ПРОВЕДЕННЯ ЕЛЕКТРОННОГО АУКЦІОНУ**

* 1. Право на отримання в оренду комунального майна, що не міститься в Переліку першого типу, без проведення аукціону мають особи, визначені ст. 15 Закону.
  2. Протягом 20 робочих днів з дати включення об’єкта оренди до Переліку другого типу або визначення статусу об’єкта оренди як “вільний” у Переліку другого типу (в разі коли щодо об’єкта не було прийнято рішення про виключення такого майна з Переліку другого типу або у разі відмови в продовженні договору оренди відповідно до абзацу третього ч. 1 ст. 19 Закону) орендодавець повинен розробити, затвердити та опублікувати в ЕТС умови та додаткові умови (у разі наявності) оренди майна.
  3. Умови передачі майна в оренду обов’язково включають розмір орендної плати, визначений відповідно до Методики розрахунку орендної плати, та строк оренди.

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

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

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

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

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

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

Можуть бути визначені такі додаткові умови оренди майна:

1. обмеження щодо використання майна для розміщення об’єктів, перелік яких визначений в додатку 3 Порядку КМУ у кількості не більш як п’ять груп з відповідного переліку;
2. більш тривалий строк оренди, ніж передбачено п. 7.15. цього Положення;
3. виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об’єкта оренди в певній сумі протягом певного строку чи виконання інших інвестиційних зобов’язань у межах, передбачених законодавством;
4. вимоги щодо наявності досвіду роботи особи у відповідній сфері, якщо об’єктом оренди є майно закладів освіти, охорони здоров’я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту) та додаткові документи, які повинен подати потенційний орендар на підтвердження наявності такого досвіду, передбачені цим пунктом Положення;
5. вимоги щодо особливостей використання об’єкта оренди, що є майном закладів освіти, охорони здоров’я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту);
6. інші умови, передбачені законодавством або рішенням представницького органу місцевого самоврядування (у такому разі в оголошенні зазначається посилання на відповідні нормативно-правові акти або рішення, згідно з якими визначені такі додаткові умови).

Якщо потенційний орендар має право на отримання майна без проведення аукціону, відповідно до ч. 1, абзаців 11-12ч. 2 ст. 15 Закону, а об’єкт було включено до Переліку другого типу за його заявою, протягом трьох робочих днів з дати розроблення та затвердження орендодавцем умов та додаткових умов (у разі наявності) оренди такого майна укладається договір оренди майна з таким потенційним орендарем або приймається рішення про відмову в разі наявності підстав, передбачених п. 9.6. цього Положення.

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

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

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

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

* + 1. частиною 1 ст. 15 Закону;
    2. частиною 2 ст. 15 Закону, який є комунальним підприємством, установою, організацією;
    3. абзацом 11-12 ч. 2 ст. 15 Закону, незалежно від форми власності.

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

1. встановлення рішенням орендодавця невідповідності заявника вимогам, передбаченим статтями 4, 15 Закону;
2. подання недостовірної чи неповної інформації щодо особи або діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об’єкта без проведення аукціону, неподання документів, передбачених додатком 1 Порядку КМУ;
3. наявності обґрунтованих власних потреб уповноваженого органу управління та/або балансоутримувача, або потреб іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремій частині;
4. неможливості використання майна відповідно до графіка запланованих науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок;
5. наявності рекомендації про відмову в передачі в оренду відповідного об’єкта оренди заявнику, наданої експертною (художньою) радою державного підприємства, організації, установи, закладу, яким указом Президента України надано статус національний;
6. скасування рішення про включення відповідного об’єкта оренди до Переліку другого типу або виключення об’єкта оренди з Переліку другого типу в разі наявності інших підстав, передбачених ст. 7 Закону.
   1. Орендодавець протягом 15 робочих днів з дати отримання заяви на оренду об’єкта, включеного до Переліку другого типу, оприлюднює через електронну торгову систему інформаційне повідомлення про передачу об’єкта оренди без проведення аукціону, якщо заяву подано особами, передбаченими ч. 2 ст. 15 Закону, крім визначених п.9.6. цього Положення.

Інформаційне повідомлення повинне містити такі відомості:

1) повне найменування і адресу орендодавця та/або балансоутримувача;

2) інформацію про об’єкт оренди, наведену в Переліку другого типу;

3) проект договору оренди;

4) інформацію про цільове призначення об’єкта оренди;

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

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

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

8) інша додаткова інформація, визначена орендодавцем.

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

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

* 1. Протягом десяти робочих днів після закінчення строку на подання потенційними орендарями заяв на оренду об’єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, орендодавець перевіряє подані заяви та додані до них документи, та приймає одне з таких рішень:
* про укладення договору оренди з потенційним орендарем, якщо заяву на оренду об’єкта оренди подано одним орендарем, на підставі якої було оприлюднено інформаційне повідомлення відповідно до п. 9.7. цього Положення;
* про укладення договору оренди з потенційним орендарем, визначеним відповідно до п.9.10. цього Положення;
* про відмову в передачі в орендувідповідногооб’єктаоренди в разінаявностіпідстав, передбаченихцим пунктом Положення.

Рішення про відмову в передачі в оренду відповідного об’єкта оренди може бути прийняте орендодавцем у випадках, передбачених п.9.6. цього Положення, та у випадку невідповідності заявника кваліфікаційним критеріям, передбаченим додатком 2 до Порядку КМУ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Kj — кількісний показник відповідного критерію потенційного орендаря;

Кі — сума кількісних показників відповідного критерію всіх потенційних орендарів,

Wj — питома вага відповідного критерію оцінки;

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

m — кількість усіх критеріїв оцінки;

Кількість балів за кожним критерієм оцінки зазначається в додатку 2.

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

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

У такому разі орендодавець може прийняти рішення:

1. про задоволення такої заяви, виключення об’єкта, стосовно якого подана заява, із Переліку першого типу, а також прийняти рішення про включення об’єкта до Переліку другого типу;
2. підготувати проект рішення іншої уповноваженої особи і передати його на розгляд такої особи, якщо зазначене рішення приймається відповідно до Закону іншою уповноваженою особою;
3. відмовити у задоволенні такої заяви, якщо включення відповідного майна до Переліку другого типу є недоцільним за умови, що орендодавець надає потенційному орендарю інформацію про інший вакантний об’єкт оренди та пропонує заявнику подати заяву щодо включення такого об’єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду, якщо такий об’єкт уже включено до Переліку другого типу.

**X. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ**

10.1. Договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується Радою (додаток 4).

10.2. Орендар, що уклав договір оренди майна за результатами аукціону, має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням, крім випадків і з урахуванням обмежень, передбачених п.6.13 цього Положення.

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

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

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

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

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

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

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

**XI. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ**

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

1. вартості майна відповідно до висновку про ринкову вартість (акта оцінки), визначеного відповідно до законодавства про оцінку майна, під час передачі такого майна в оренду — якщо така оцінка майна здійснювалася; або
2. балансової вартості майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100, — якщо оцінка ринкової вартості такого майна не здійснювалася.

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

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

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

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

* 1. Орендодавці контролюють своєчасність укладення договорів страхування орендованого майна та у разі порушення орендарем обов’язку щодо укладення договору страхування повідомляють орендаря про розірвання договору оренди.
  2. У разі настання страхового випадку, в результаті якого було пошкоджене орендоване майно, на балансоутримувача або орендодавця (в разі оренди єдиного майнового комплексу) покладається обов’язок щодо вжиття заходів для відновлення орендованого майна за рахунок отриманих ним страхових виплат.

**XII. ПЕРЕДАЧА МАЙНА В СУБОРЕНДУ**

* 1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця передати в суборенду орендоване ним майно (крім випадків, передбачених абз. 5 та 6 п. 2.1. цього Положення).

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

* 1. Наявність згоди на суборенду обов’язково зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду та договорі оренди.

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

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

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

Передача в суборенду єдиних майнових комплексів не допускається.

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

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

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

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

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

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

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

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

**XIII. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ**

* 1. Внесення змін до договору оренди здійснюється за згодою сторін до закінчення строку його дії з урахуванням обмежень, установлених статтею 16 Закону та цим Положенням.
  2. Договір оренди може бути змінений у частині зміни площі орендованого майна, якщо:

1. зміна площі здійснюється у зв’язку з уточненням площі за наслідками технічної інвентаризації приміщення. При цьому різниця між зміненою площею приміщення і площею приміщення, передбаченою первісним договором, протягом усього строку дії договору становить не більше 50 м2 та не перевищує 10 % площі приміщення, передбаченої первісним договором;
2. зміна площі відбувається внаслідок відмови орендаря від частини орендованого приміщення за умови, що частина приміщення, від якої орендар відмовляється, може бути самостійним об’єктом оренди, що має окремий вхід і може користуватися попитом, та бути переданим в оренду іншим особам. У такому разі орендодавець одночасно звертається до балансоутримувача із заявою про включення до Переліку першого типу частини приміщення, від якої відмовився орендар;
3. зміна площі відбувається шляхом приєднання до об’єкта оренди додаткового приміщення, яке не має окремого входу і доступ до якого неможливий без доступу до об’єкта оренди, за умови, що площа такого приміщення не перевищує 100 % площі об’єкта оренди і що таке приєднання відбувається лише один раз протягом строку дії договору.

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

Опл.н = Опл.д \* Пф / Пд,

де Опл.н — нова орендна плата;

Опл.д — орендна плата за договором;

Пф — нова площа об’єкта оренди;

Пд — площа об’єкта оренди за договором.

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

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

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

1. для договорів, укладених до набрання чинності Законом, крім випадків, коли договір укладено за результатами конкурсу або з єдиним претендентом (за результатом вивчення попиту) в межах цільових призначень, визначених Фондом державного майна,і зміна цільового призначення не призведе до зменшення розміру орендної плати, яку орендар сплачує за результатами конкурсу (вивчення попиту);
2. для договорів, укладених після набрання чинності Законом, за умовами якого орендар не має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням (зобов’язаний використовувати майно за визначеним цільовим призначенням).
   1. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:
3. випадків, передбачених пунктом 12.5;
4. випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає (істотного пошкодження об’єкта оренди внаслідок дії обстави непереборної сили, які настали після підписанням сторонами акта приймання-передачі об’єкта, за умови, що відновлення об’єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об’єкта оренди). У такому випадку зменшення орендної плати або тимчасове (на період здійснення капітального ремонту) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється в порядку, встановленому законодавством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**XIV. ПОЛІПШЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА**

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

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

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

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

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

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

До клопотання додаються такі документи:

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

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

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

14.4. Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця про зарахування витрат орендаря, прийнятим з урахуванням вимог абзацу 2 ч. 2 ст. 21 Закону, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 % на строк не більше шести місяців один раз протягом строку оренди, крім випадків, передбачених п. 14.5. цього Положення.

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

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

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

14.6. Якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об’єкта оренди, за винятком його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 14.2.-14.4. цього Положення, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної суб’єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень.

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

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

* орендодавцем та балансоутримувачем
* балансоутримувачем, у випадку якщо повноваження щодо такого огляду надано відповідним рішенням Ради .
  1. Орендар не може вилучати з об’єкта оренди здійснені ним невід’ємні поліпшення, поліпшення, отримані у результаті проведення капітального ремонту відповідно до п. 14.2 цього Положення, в тому числі в разі не продовження з таким орендарем договору оренди.

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

* 1. Клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід’ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються орендодавцем протягом п’яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.
  2. Контроль за здійсненням невід’ємних поліпшень орендованого майна здійснюється орендодавцем та балансоутримувачем, якщо інше не визначено Радою.
  3. Після здійснення невід’ємних поліпшень орендар подає інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт уповноваженому органу, визначеному статтею 21 Закону, що приймав рішення про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень. Якщо об’єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 м2, орендар також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.
  4. Якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід’ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень у розмірі, що визначений відповідно до п. 14.12 цього Положення, після укладення орендодавцем договору оренди з новим орендарем за результатами проведення аукціону, якщо виконується кожна з таких умов:

1. орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об’єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної відповідно до п. 14.12 цього Положення, крім його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 14.2-14.4. цього Положення;
2. орендар отримав письмову згоду уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, на здійснення невід’ємних поліпшень;
3. здійснення і склад невід’ємних поліпшень, у тому числі невід’ємний характер поліпшень, що підлягають компенсації, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід’ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена відповідно до п. 14.13. цього Положення;
4. орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;
5. орендар бере участь в аукціоні на продовження договору оренди.
   1. Для реалізації права на компенсацію вартості невід’ємних поліпшень вартість невід’ємних поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря без доручення балансоутримувача і повинна бути проведена не раніше ніж за шість місяців та не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору оренди.

Оцінювач визначає ринкову вартість невід’ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об’єкта оцінки в стані "після проведення невід’ємних поліпшень" та стані "до проведення невід’ємних поліпшень". Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється відповідно до Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

* 1. Для компенсації здійснених невід’ємних поліпшень орендар подає звіт про оцінку (акт оцінки майна) та рецензію на нього, передбачені пунктом 14.12. цього Положення, та висновок будівельної експертизи, передбачений пунктом 14.11. цього Положення, разом з заявою про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону.
  2. Вартість невід’ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю після сплати новим орендарем розміру компенсації таких витрат, зазначених в оголошенні про продовження договору оренди, крім випадків, коли попередньому орендарю було відмовлено у продовженні договору оренди на підставі того, що орендоване приміщення необхідно для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю. У такому разі вартість невід’ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю у порядку, визначеному Радою.

Орендодавець компенсує вартість невід’ємних поліпшень попередньому орендарю після підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) об’єкта оренди за умови дотримання вимог п. 14.7. цього Положення таких умов:

1. відсутності в попереднього орендаря зобов’язань із сплати пені, неустойки, орендної плати, платежів за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг та інших платежів, передбачених договором оренди;
2. компенсації попереднім орендарем суми збитків, завданих орендованому майну, у разі їх наявності.
   1. У випадку приватизації об’єкта оренди компенсація вартості невід’ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України "Про приватизацію державного та комунального майна".
   2. Вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, компенсації не підлягає.

**XV. Порядок здійснення самоврядного контролю за використанням майна** РАЙГОРОДСЬКОЇ СІЛСЬКОЇ РАДИ**, переданого в оренду**

* 1. Контрольними заходами у сфері оренди майна територіальної громади є:

1. постійний документальний контроль за виконанням умов договору оренди та контроль за використанням переданого в оренду майна територіальної громади (далі – постійний контроль);
2. періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору та використанням майна з оглядом об'єкта оренди (далі – періодичний контроль).
   1. Контроль у сфері оренди майна територіальної громади покладається на:
      1. орендодавця майна - щодо виконання умов договорів оренди;
      2. балансоутримувачів майна – щодо використання нерухомого та рухомого майна.

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

* 1. Під час здійснення контрольних заходів їх учасники керуються Конституцією та законами України, іншими законодавчими актами, цим Положенням та актами Ради, інших уповноважених виконавчих органів Ради та їхніх посадових осіб, а також договором оренди, щодо якого здійснюється контроль.
  2. З метою забезпечення контрольних заходів орендодавці можуть надсилати органам державної влади, органам місцевого самоврядування та іншим юридичним особам, незалежно від форми власності, а також фізичним особам запити для отримання інформації з питань щодо виконання орендарем зобов'язань, передбачених договором оренди.
  3. Орендар на вимогу уповноваженої особи орендодавця та/або балансоутримувача зобов’язаний забезпечити доступ на об’єкт оренди з метою здійснення контрольних заходів, передбачених п. 15.2. цього Положення, про що обов’язково зазначається в усіх договорах оренди майна територіальної громади.

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

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

* 1. Під час здійснення постійного контролю балансоутримувачем перевіряються:

1. цільове використання об’єкта оренди (якщо цільове використання визначено договором);
2. технічний стан об’єкта оренди (перебування об’єкта у стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу);
3. відповідність займаної орендарем площі акту приймання-передавання орендованого майна;
4. надходження плати за оренду майна до балансоутримувача (щомісяця);
5. наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;
6. виконання договору відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю (щомісяця).
   1. Під час здійснення постійного контролю орендодавцем перевіряються:
7. надходження плати за оренду майна (щомісяця);
8. наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;
9. відомості щодо відповідності орендаря вимогам ч. 3 ст. 4 Закону.

Якщо особа орендодавця та балансоутримувача збігається – перелічені у п. 15.7.-15.8. цього Положення контрольні заходи здійснюються орендодавцем.

* 1. У разі виявлення порушень під час здійснення постійного контролю, орендар невідкладно повідомляє уповноважений орган управління та орендаря. Орендар повідомляється у спосіб, визначений договором.
  2. Періодичний контроль здійснюється за участю уповноважених представників орендодавця, орендаря, а також:

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

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

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

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

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

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

* 1. Орендодавець повідомляє уповноважений орган управління про проведення позапланового контрлю не пізніше ніж за 5 (п’ять) робочих днів до дня проведення відповідних контрольних заходів.
  2. Під час здійснення періодичного контролю перевіряються:

1. відповідність цільового використання майна (якщо цільове використання визначено договором оренди);
2. технічний стан об’єкта оренди;
3. наявність/відсутність суборенди;
4. виконання умов договору оренди.
   1. У процесі проведення періодичного контролю використовуються документи, які можуть підтверджувати виконання умов договору оренди або використання орендованого майна.

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

1. матеріали щодо використання амортизаційних відрахувань (у разі якщо орендоване майно перебуває на балансі орендаря);
2. договори страхування орендованого майна;
3. матеріали щодо списання орендованого майна;
4. інші документи, в яких можуть міститися необхідні для проведення перевірки відомості.

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

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

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

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

* 1. За результатами здійснення періодичного контролю складається звіт, що містить інформацію за напрямами, визначеними у п.15.13. цього Положення, а також інформацію про наявність/відсутність порушень умов виконання договору оренди та використання орендованого майна.

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

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

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

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

Днем отримання орендарем повідомлення про наявність порушень вважається:

1. день надсилання належним чином оформленої копії такого повідомлення на електронну пошту орендаря (якщо такий спосіб повідомлення передбачений договором);
2. день отримання орендарем відповідного поштового відправлення;
3. день надсилання орендарю відповідного поштового відправлення – у випадку ухилення орендаря від отримання відповідного повідомлення, надісланого за адресою, вказаною у договорі оренди. Ухиленням вважається неотримання відповідного поштового відправлення орендарем (його уповноваженим представником) у строк, встановлений законодавством у сфері поштового зв'язку.
   1. Якщо протягом встановленого п. 15.16. цього Положення строку орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, орендодавець (балансоутримувач) вживає відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства та/або договору оренди.

**XVІ. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

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

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

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

Секретар сільської ради Інна Менюк

Додаток 2

до рішення19 сесії 8 скликання

Райгородської сільської ради

від 20.09.2021р. №1109

**Перелік другого типу**

**об’єктів комунального майна Райгородської сільської ради для передачі майна в оренду**

**без проведення аукціону**

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ: Райгородська сільська рада**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п\п** | **Назва об’єкту** | **Адреса** | **Площа приміщення,**  **кв. м** | **Цільове призначення**  **використання майна** | **Примітка** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Секретар сільської ради Інна Менюк

Додаток 3

до Положення про оренду комунального майна Райгородської сільської ради

**ТИПОВИЙ**

**Договір оренди нерухомого майна**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_. \_\_\_\_\_\_\_ “\_\_\_\_“ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – Орендодавець), в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з однієї сторони, та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – Орендар) в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з іншої сторони, уклали цей Договір про таке:

**1. Предмет договору**

1.1. Орендодавець на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передає, а Орендар приймає у строкове платне користування нерухоме майно (надалі – об’єкт оренди), що знаходиться на балансі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – Балансоутримувач).

1.2. Об’єктом оренди є \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що знаходиться за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ загальною площею \_\_\_\_ кв. м, у тому числі: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.3. Вартість об’єкта оренди, згідно із затвердженим актом оцінки майна або висновком про вартість майна станом на "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

**2. Цільове призначення об’єкта оренди**

2.1. Об’єкт оренди Орендар буде використовувати для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. Порядок передачі об’єкта в оренду**

3.1. Приймання-передачу об’єкта оренди здійснюють Орендар та Балансоутримувач.

3.2. Сторони домовились, що передача об’єкта оренди за актом приймання-передачі проводиться протягом 5 (п’яти) днів від дати підписання цього договору, для чого попередньо Балансоутримувач повинен звільнити об’єкт оренди та підготувати його до передачі Орендареві.

3.3. При передачі об’єкта оренди складається акт приймання-передачі, який підписують Орендар та Балансоутримувач.

3.4. Акт приймання-передачі об’єкта Балансоутримувач зобов’язаний у п’ятиденний термін надіслати Орендодавцю.

3.5. Об’єкт оренди вважається переданим в оренду з часу підписання акта здачі-приймання.

3.5. Передача об’єкта в оренду не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на це майно.

**4. Термін оренди, умови зміни та припинення договору**

4.1. Термін договору оренди визначений на \_\_\_\_\_\_\_ з “\_\_\_“ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ року до “\_\_\_“\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ року включно.

4.2. Перебіг терміну дії цього Договору та настання обов’язку Орендаря щодо внесення орендної плати починається з дати підписання акта приймання-передачі об’єкта оренди.

4.3. У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну його дії Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

4.4. Термін оренди може бути скорочений лише за згодою сторін або за рішенням суду.

4.5. Договір оренди може бути достроково припинений за ініціативою Орендаря лише зі згоди Орендодавця. При бажанні Орендаря достроково розірвати договір оренди, Орендар зобов’язаний попередити про це Орендодавця не пізніше ніж за два місяці до припинення цього договору, а також виконати всі умови цього договору. При цьому сплачена наперед орендна плата Орендареві не повертається.

4.6. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення об’єкта оренди, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від об’єкта оренди не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця.

4.7. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості об’єкта оренди внаслідок зазначених невідокремлювальних поліпшень вирішуються відповідно до умов цього договору та чинного законодавства України.

4.8. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря, або перехід права власності на об’єкт оренди третім особам не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього договору і такий договір зберігає свою чинність для нового власника об’єкта оренди (його правонаступників), за винятком приватизації об’єкта оренди Орендарем.

4.9. Чинність цього договору припиняється внаслідок:

4.9.1. Закінчення терміну, на який його було укладено.

4.9.2. Приватизації об’єкта оренди Орендарем.

4.9.3. Загибелі об’єкта оренди.

4.9.4. Взаємної згоди сторін або за рішенням суду.

4.9.5. Банкрутства Орендаря та в інших випадках, передбачених законодавством.

**5. Орендна плата та порядок розрахунків**

5.1. Розмір орендної плати за об’єкт оренди визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати за майно і складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ без ПДВ за перший місяць оренди.

*(У разі якщо орендар визначений за результатами конкурсу, цей пункт викладається у відповідній редакції)*

5.2. Розмір орендної плати підлягає індексації за відповідний період (місяць, квартал, рік).

5.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається коригуванням орендної плати за попередній місяць щодо індексу інфляції за попередній місяць.

5.4. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

5.5. Розмір орендної плати переглядається лише за згодою сторін або за рішенням суду.

5.6. Орендну плату Орендар сплачує не пізніше 20 числа місяця за попередній місяць через перерахування коштів на рахунок Орендодавця.

5.7. У разі прострочення по сплаті орендних платежів Орендар сплачує пеню у розмірі облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

5.8. Несплата орендної плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання договору оренди.

5.9. При погашенні суми заборгованості (її частини) кошти, що сплачує Орендар, у першу чергу зараховуються у рахунок погашення пені, у наступну чергу – на погашення заборгованості з орендної плати.

5.10. Орендар має право вносити орендну плату наперед за будь-який термін у розмірі, що визначається на час оплати.

5.11. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат та плата за користування земельною ділянкою.

5.12. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї зі сторін у разі зміни централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

**6. Права та обов'язки Орендодавця**

6.1. Орендодавець зобов’язується:

6.1.1. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися об’єктом оренди на умовах цього Договору.

6.1.2. У разі реорганізації Орендаря до припинення чинності цього договору переукласти цей договір на таких самих умовах з одним з правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

6.1.3. Відшкодувати Орендарю вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень об’єкта оренди за наявності дозволу Орендодавця на такі поліпшення у межах суми приросту вартості об’єкта оренди внаслідок таких поліпшень.

6.2. Орендодавець має право:

6.2.1. Контролювати наявність і стан, напрямки та ефективність використання об’єкта, переданого в оренду за цим Договором.

6.2.2. Здійснювати контроль за станом майна через візуальне обстеження зі складанням акта обстеження (право на безперешкодний доступ до об’єкта з метою здійснення оперативного контролю за використанням майна орендарями має Балансоутримувач).

6.2.3. З власної ініціативи здійснювати перевірку дотримання орендарем умов цього Договору.

6.2.4. У разі встановлення факту порушень Орендарем умов цього договору Орендодавець має право здійснювати перевірку на свій власний розсуд.

6.2.5. Достроково розірвати цей договір за наявності підстав, передбачених чинним законодавством України, якщо Орендар:

6.2.5.1. Користується майном всупереч цільовому призначенню, визначеному у пункті 2.1 цього Договору.

6.2.5.2. У порушення порядку, встановленого у підпункті 7.2.4 цього Договору, передав приміщення (його частину) третім особам на підставі договору суборенди чи будь-якого іншого цивільно-правового договору.

6.2.5.3. Не вносить плату за користування майном протягом трьох місяців поспіль.

6.2.6. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану об’єкта оренди внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

6.2.7. Проводити реконструкцію або капітальний ремонт будинку (споруди, приміщення).

**7. Права та обов'язки орендаря**

7.1. Орендар зобов’язується:

7.1.1. Використовувати об’єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

7.1.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату.

7.1.3. Використовувати та зберігати об’єкт оренди відповідно до умов цього договору, утримувати об’єкт оренди у повній справності та нести всі необхідні витрати на його експлуатацію.

7.1.4. Своєчасно здійснювати капітальний та поточний ремонт об’єкта оренди.

7.1.5. При проведенні Орендарем капітального ремонту чи переобладнання приміщення, Орендар несе матеріальну відповідальність за якість ремонту та пошкодження, пов’язані з ремонтом будинку, у якому знаходиться об’єкт оренди.

7.1.6. Капітальний та поточний ремонт, реконструкцію, технічне переобладнання об’єкта оренди, проводити лише з дозволу Орендодавця з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку.

7.1.7. Після проведення перепланування або реконструкції приміщення (будівлі), внаслідок яких відбулась зміна конструктивних елементів приміщення (будівлі), Орендар зобов’язаний замовити власним коштом технічний паспорт на це приміщення (будівлю) і не пізніше трьох місяців після закінчення ремонтних робіт надати його Орендодавцю.

7.1.8. Щоквартально здійснювати звірку розрахунків з орендної плати з Орендодавцем не пізніше 20 числа наступного місяця після звітного кварталу. Результати звірки оформляються актом, який підписують дві сторони у двох примірниках.

7.1.9. Підтримувати території, прилеглі до об’єкта оренди, та закріплену земельну ділянку у належному санітарному стані.

7.1.10. Застрахувати у встановленому порядку об’єкт оренди на термін оренди на користь Орендодавця протягом місяця з дати укладення цього Договору.

7.1.11. Відповідно до пункту 6.5 цього Договору надавати безперешкодний доступ до об’єкта оренди представників Орендодавця з метою перевірки його використання відповідно до умов цього Договору.

7.1.12. Самостійно і від власного імені протягом місяця з дати укладення цього Договору та підписання акта здачі-приймання, укласти договори щодо надання комунальних послуг у повному обсязі з відповідними організаціями.

7.1.13. Укласти угоду з Балансоутримувачем на відшкодування експлуатаційних витрат.

7.1.14. Здійснювати плату за землю.

7.1.15. Своєчасно надавати інформацію про зміну основного виду діяльності згідно зі Статутом Орендаря.

7.1.16. Нести додаткові обов’язки, пов’язані з охороною та використанням об’єкта оренди.

7.1.17. Забезпечити пожежну безпеку об’єкта оренди.

7.2. Орендар має право:

7.2.1. Використовувати об’єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього договору.

7.2.2. Пристосувати об’єкт оренди до особливостей своєї діяльності з дотриманням встановленого порядку.

7.2.3. Упорядкувати територію, прилеглу до об’єкта оренди.

7.2.4. Здавати об’єкт оренди у суборенду іншим особам чи організаціям лише за письмовим погодженням з Орендодавцем.

**8. Використання амортизаційних відрахувань**

8.1. Амортизаційні відрахування на об’єкт оренди нараховує Балансоутримувач і ці відрахування використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

8.2. Поліпшення об’єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади.

**9. Порядок повернення орендодавцю об’єкта оренди**

9.1. Повернення Орендодавцю об’єкта оренди здійснюється після закінчення терміну дії цього договору або дострокового його припинення чи розірвання.

9.2. Сторони повинні приступити до передачі об’єкта оренди протягом п’яти днів з часу закінчення терміну оренди.

9.3. Об’єкт оренди повинен бути переданий Орендарем та прийнятий Орендодавцем (чи за його дорученням – Балансоутримувачем) протягом п’ятнадцяти днів з часу настання однієї з подій, вказаних у пункті 9.1 цього Договору.

9.4. При передачі об’єкта оренди складається акт здачі-приймання, який підписують Орендар та Балансоутримувач та у п’ятиденний термін надсилається Балансоутримувачем Орендодавцю.

9.5. Об’єкт оренди вважається переданим Орендодавцю з часу підписання акта здачі-приймання.

9.6. У разі припинення або розірвання договору Орендар повинен повернути Орендодавцю об’єкт оренди у належному стані, не гіршому ніж на час передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцю збитки у разі погіршення стану об’єкта оренди з вини Орендаря.

9.7. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені власним коштом, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння шкоди цьому майну.

9.8. З моменту припинення дії договору оренди у зв’язку із закінченням терміну його дії, нарахування орендної плати за користування об’єктом оренди припиняється.

9.9. Якщо Орендар не виконує обов’язку щодо повернення об’єкта оренди у порядку і у строки, передбачені ч. 9 цього Договору, Орендодавець нараховує Орендареві неустойку у розмірі подвійної плати за користування об’єктом оренди за весь час прострочення обов’язку щодо повернення об’єкта оренди. Зазначена неустойка обліковується на позабалансовому рахунку Орендодавця.

**10. Відповідальність сторін**

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов’язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

10.2. Спори, які виникають між сторонами за цим договором або у зв’язку з ним, вирішуються у порядку, встановленому чинним законодавством України.

**11. Підстави дострокового розірвання цього договору**

11.1. Цей Договір не підлягає розірванню в односторонньому порядку.

11.2. Цей Договір може бути припинений за згодою сторін, рішенням суду, або з інших підстав, передбачених чинним законодавством України.

11.3. При тривалому (більше трьох місяців з дати підписання договору), невикористанні Орендарем наданого йому в оренду приміщення – приміщення вважається неосвоєним і цей Договір підлягає розірванню у судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

**12. Особливі умови цього договору**

12.1. Сторони домовились вважати істотною умовою цього Договору, що у разі зміни Методики розрахунку орендної плати сторони погоджуються внести відповідні зміни у встановленому законодавством України порядку у частині розміру орендної плати.

**13. Інші умови**

13.1. Після закінчення терміну дії цього Договору його переоформлення буде здійснюватись у порядку, передбаченому законодавством та актами орендодавця.

13.2. Орендар, який належно виконує свої обов’язки за цим Договором, після спливу строку Договору має переважне право перед іншими особами на укладення Договору на новий строк. Орендар, який має намір скористатися таким правом, повинен повідомити про це Орендодавця до спливу строку договору оренди нерухомого майна через скерування на адресу Орендодавця заяви з документами у порядку, визначеному відповідними нормативними документами міської ради.

13.3.Якщо Орендар не скористався правом на продовження терміну дії договору оренди, то він зобов’язаний повністю сплатити орендну плату за користування об’єктом оренди і повернути об’єкт на умовах, визначених у договорі оренди. У разі невиконання обов’язку щодо повернення об’єкта оренди до такого Орендаря застосовуються положення пункту 9.8 цього Договору.

13.4. У разі зміни юридичної адреси, номеру розрахункового рахунку, місцезнаходження, інших реквізитів, сторони зобов’язуються у десятиденний термін повідомити один одного про зміни, що сталися. У разі невиконання цього пункту всі повідомлення, які направленні за юридичною адресою, вважаються врученими.

13.5. Зміни та доповнення до цього Договору вносяться у письмовій формі у порядку, встановленому чинним законодавством України.

13.6. Одностороннє внесення змін до цього Договору не допускається.

13.7. У всіх випадках, не передбачених у цьому Договорі, сторони керуються чинним законодавством України.

13.8. Цей Договір укладено у чотирьох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу: два – для Орендодавця, один – для Орендаря, один – для Балансоутримувача.

**14. Додатки до цього Договору**

14.1. До цього Договору додається:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

14.2. Додатки до цього Договору складають його невід’ємну частину.

**15. Юридичні адреси, банківські реквізити і підписи сторін**

Додаток 4

до рішення 19 сесії 8 скликання

Райгородської сільської ради

від 19.09. 2021р. №1109

**Методика розрахунку орендної плати за майно комунальної власності**

**Райгородської сільської ради**

Методика розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Райгородської сільської ради розроблена з метою врегулювання процесу передачі в оренду майна, що перебуває в комунальній власності територіальної громади, створення єдиного механізму надання в оренду майна комунальної власності, відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Постанови Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Методику розроблено з метою створення єдиного організаційно – економічного механізму справляння плати за об’єкти оренди, визначені частиною першою статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон).

Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, установам, організаціям, і прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно розміру займаної підприємствами, установами, організаціями загальної площі.

У разі орендинерухомогомайна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

  Вп х Сор

О пл. =   ——————,

100

де Вп – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без ПДВ), грн.;

Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 (у разі укладення договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»), або додатком 2 (для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна визначається за формулою:

О пл

О пл. міс. =    —————-

12

де О пл – розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

У разі, якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова з розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування, за формулою:

О пл

О пл. доб. = ———–

12 \* Х

Х – кількість днів у місяці фактичного користування.

Для розрахунку погодинної орендної плати на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата із розрахунку 24 години у добі.

Опл

О пл. год. =  ——————–

12 \* Х \* 24

Х – кількість днів у місяці фактичного користування.

 У разі, якщо погодинна оренда плата припадає на вихідний або святковий день, у такі дні оренда плата нараховується за повну добу.

 Розмір річної орендної плати заєдинімайновікомплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

  (Воз + Внм) х Сор.ц.

Опл =  ——————————,

100

де Опл – розмір річної орендної плати, грн..;

Воз – вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об’єкта оренди, (без ПДВ) грн..;

Внм – вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об’єкта оренди, (без ПДВ) грн..;

Сор.ц – орендна ставка за використання об’єкта оренди, визначена згідно з Додатком 2 до Методики.

 Розмір орендної плати за базовий місяць оренди за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

О пл

Опл. міс. = ————–,

12

 де О пл – розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

Форма розрахунку наведена у Додатку 3.

Незалежна оцінка об’єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами.

Результати незалежної оцінки є чинними протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки. До договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» застосовуються орендні ставки згідно з Додатком 2.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об’єкта від осіб, передбачених абзацами четвертим, дев’ятим частини другої статті 15 Закону, крім тих, що є державними або комунальними підприємствами, установами, організаціями, договір оренди укладається з особою, яка запропонувала найвищий розмір орендної плати. Потенційні орендарі подають свої закриті цінові пропозиції згідно Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №483 від 3.06.2020 року.

Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня встановлюється таким орендарям:

* органам державної влади, іншим установам і організаціям, які повністю фінансуються за рахунок державного та місцевого бюджетів;
* Пенсійному фонду України та його органам;
* музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;
* державним та комунальним закладам охорони здоров’я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, державним та комунальним некомерційним підприємствам охорони здоров’я;
* державним та комунальним закладам освіти, що утримуються за рахунок державного та місцевого бюджетів;
* Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;
* Державній службі зайнятості (Центральному апарату), регіональним та базовим центрам зайнятості;
* національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету;
* державним та комунальним телерадіоорганізаціям;
* Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;
* особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;
* редакціям державних і комунальних періодичних видань, заснованих державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами;
* комунальним підприємствам;
* громадським організаціям;
* благодійним фондам, які займаються наданням гуманітарної допомоги населенню.

Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом 13 цього пункту, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- рекламного та еротичного характеру;

- заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;

- в яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;

- заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів, розмір орендної плати за якими визначається згідно з Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №483 від 3.06.2020 року), встановлюється на рівні 12 відсотків від вартості об’єкта оренди, з урахуванням вимог статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

У разі якщо інше окреме індивідуально визначене майно передається в оренду за результатами проведення аукціону, орендна плата, розрахована відповідно до цього пункту Методики, застосовується як стартова на першому аукціоні.

Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 8 Методики) або абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону (орендна плата за базовий місяць), і при цьому між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 8 Методики або за наслідками проведення аукціону, орендна плата за січень – грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна дипломатичними представництвами, консульськими установами іноземних держав, представництвами міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій в Україні встановлюється на рівні 12 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки.

За рішенням сільської ради в окремих випадках Орендарям може встановлюватись зменшений розмір орендної плати.

Зменшений розмір орендної плати встановлюється на термін, визначений в рішенні сесії сільської ради.

Орендарі, які бажають отримати зменшений розмір орендної плати, подають на адресу орендодавців відповідне клопотання із економічним обґрунтуванням доцільності зменшення розміру орендної плати, пропозиціями про розмір та термін його надання. В клопотанні наводиться обґрунтування неможливості сплачувати орендну плату в повному обсязі.

Орендодавці у разі наявності підстав для його задоволення, надсилають сільській раді свої висновки та пропозиції щодо доцільності встановлення зменшеного розміру орендної плати відповідному орендарю. До висновків додаються копії матеріалів, отриманих від заявників.

Прийняте рішення сільської ради щодо встановлення зменшеного розміру орендної плати є підставою для внесення відповідних змін у договори оренди.

У разі прийняття сільською радою рішення щодо відмови у встановленні зменшеного розміру орендної плати, орендодавець протягом десяти днів з моменту прийняття такого рішення письмово повідомляє про це орендаря.

Додаток 1 до Методики

**Орендні ставки для договорів оренди майна комунальної власності Райгородської сільської ради , у разі укладення договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»**

|  |  |
| --- | --- |
| Орендарі | Орендна ставка (річна) |
| 1. Дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами) | 12 |
| 2. Приватні заклади освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти, визначених у пункті 5 цього додатку) | 10 |
| 3. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п’яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб’єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії | 8 |
| 4. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок | 8 |
| 5. Приватні заклади освіти, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензованих послуг | 5 |
| 6. Державні заклади освіти, що частково фінансуються з державного бюджету та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері | 3 |
| 7. Народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні | 3 |
| 8. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких частково фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів | 3 |
| 9. Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній: |  |

|  |  |
| --- | --- |
| не більш як 50 кв. метрів; | 4 |
| для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів | 7 |
| 10. Державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв чи громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні)    11.   Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів: | 4 |
| 11.  Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів: |  |
| не більш як 100 кв. метрів; | 4 |
| для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів | 7 |
| 12. Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з  інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ: |  |
| не більш як 100 кв. метрів; | 4 |
| для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів | 7 |
| 13. Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження | 4 |
| 14. Вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру). | 4 |
| 15. Музеї, крім зазначених у пункті 8 Методики. | 3 |
| 16. Громадські об’єднання або засновані ними навчальні заклади, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, а також отримують державне фінансування від країн-членів Європейського Союзу. | 3 |
| 17. Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги, відповідно до Закону України «Про соціальні послуги». | 1 |

 Додаток 2 до Методики

|  |  |
| --- | --- |
| Найменування | Орендна ставка |
| І. Використання єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів |  |
| 1. Тютюнової промисловості, лікеро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів заводів (що виробляють виноробну продукцію) | 25 |
| 2. З виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості | 20 |
| 3. Електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв’язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлозно- паперової  промисловості,  переробки   відходів,  видобування  неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування | 16 |
| 4. Сільського господарства, харчової промисловості (крім лікеро-горілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів, крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров’я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів | 12 |
| 5. Інші об’єкти | 10 |

**Орендні ставки для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду** **державного та комунального майна»)**

|  |  |
| --- | --- |
| ІІ. Використання нерухомого майна за цільовим призначенням | Орендна ставка |
| 1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів | 100 |
| 2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти | 45 |
| 3. Розміщення: | 40 |
| банкоматів |  |
| ресторанів з нічним режимом роботи |  |
| торговельних об’єктів з продажу ювелірних виробів,  виробів з  дорогоцінних металів  та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї |  |

|  |  |
| --- | --- |
| офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв’язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету |  |
| 4. Розміщення: | 30 |
| виробників реклами |  |
| саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів |  |
| торговельних об’єктів з продажу автомобілів |  |
| зовнішньої реклами на будівлях і спорудах |  |
| 5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності | 25 |
| 6. Розміщення суб’єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів | 22 |
| 7. Розміщення антен, технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв’язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету | 21 |
| 8. Розміщення: | 20 |
| майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів |  |
| майстерень з ремонту ювелірних виробів |  |
| аптек в приміщеннях лікувально-профілактичних закладів |  |
| приватних закладів охорони здоров’я |  |
| суб’єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики |  |
| розміщення торговельних об’єктів з продажу окулярів, лінз, скелець |  |
| 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 |  |
| тих, що засновані за участю суб’єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення |  |
| 9. Розміщення: | 18 |
| **турбаз**, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків |  |
| торговельних об’єктів з продажу непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів\* |  |
| офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів  телекомунікацій,   які надають послуги рухомого (мобільного) зв’язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернет |  |

|  |  |
| --- | --- |
| відділень банків, фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, рієлторських контор (агентств нерухомості) |  |
| суб’єктів господарювання, що надають послуги, пов’язані з переказом грошей |  |
| суб’єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування |  |
| 10. Розміщення: | 15 |
| ресторанів, кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи\* |  |
| ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини |  |
| суб’єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль |  |
| складів, крамниць-складів, магазинів-складів |  |
| приватних архівних установ |  |
| камер схову |  |
| стоянок для автомобілів, паркінгів |  |
| суб’єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів |  |
| 11. Розміщення: | 12 |
| суб’єктів господарювання, що провадять виробничу діяльність |  |
| комп’ютерних клубів та інтернет-кафе |  |
| аптек, ветеринарних аптек |  |
| рибних господарств |  |
| шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів |  |
| суб’єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно- вишукувальні, проектно-конструкторські роботи |  |
| інформаційних агентств |  |
| дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами) |  |
| проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі |  |
| кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи |  |
| суб’єкти підприємницької діяльності, що надають освітні послуги погодинно, в тому числі курси, тренінги, семінари тощо |  |
| торговельних об’єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи |  |
| 12. Розміщення: | 10 |
| 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 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| приватних закладів освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти, визначених у пункті 16 цього додатку), а також суб’єктів підприємницької діяльності, що надають освітні послуги без отримання ліцензії |  |
| редакцій засобів масової інформації | 10 |
| 13. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту | 9 |
| суб’єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення; |  |
| громадських вбиралень; |  |
| проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні |  |
| 14. Розміщення: | 6 |
| об’єктів поштового зв’язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв’язку |  |
| суб’єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень |  |
| кінотеатрів, бібліотек, театрів |  |
| 15. Розміщення: | 5 |
| державних та комунальних закладів охорони здоров’я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів |  |
| торговельних об’єктів з продажу книг, газет і журналів |  |
| приватних закладів освіти, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти |  |
| видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції |  |
| 16. Розміщення: | 3 |
| державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету |  |
| громадських об’єднань або заснованих ними навчальних закладів, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, а також отримують державне фінансування від країн-членів Європейського Союзу |  |

|  |  |
| --- | --- |
| органів місцевого самоврядування та їх добровільних об’єднань, в тому числі асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом |  |
| організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами |  |
| музеїв, крім зазначених у пункті 8 Методики |  |
| закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та осіб з інвалідністю |  |
| закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого 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 |  |
| 17.Державні архівні установи, що частково фінансуються з державного бюджету та комунальні архівні установи, що фінансуються з місцевого бюджету | 2 |
| 18. Розміщення транспортних підприємств з: |  |
| перевезення пасажирів | 15 |
| перевезення вантажів | 18 |
| 19. Розміщення творчих спілок, творчих майстерень, громадських об’єднань, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: |  |
| не більш як 50 кв. метрів | 4 |
| для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів | 7 |
| 20. Інше використання нерухомого майна | 15 |

\* Передбачена цим пунктом ставка застосовується до всієї площі приміщення, в якому здійснюється продаж алкогольних та/або тютюнових виробів.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | №  з/п | Назва та  місцезнаходження об’єкта оренди | Площа об’єкта оренди, м2 | Вартість об’єкта оренди за незалежною оцінкою на  “\_\_”              20  року | Орендна ставка\*, % | Орендна плата за базовий місяць | | |  |  | назва  місяця,  рік | орендна  плата  без  ПДВ\*\*,  грн. | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |

Додаток 3 до Методики

РОЗРАХУНОК

орендної плати за базовий місяць оренди

Майно перебуває на балансі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(назва орендодавця)

 \*Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із Додатком 1 або Додатком 2 до цієї Методики.

Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання Майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

\*\* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства

України.