**Додаток 1**

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

**Рішенням Петровірівської сільської ради ОТГ**

**“Про затвердження положення про порядок**

**передачі в оренду комунального майна**

**від 10.09.2020 року №309-VII**

**ПОЛОЖЕННЯ**

**про порядок передачі в оренду комунального майна, що перебуває у власності Петровірівської сільської ради**

1. **Загальні положення**.

1.1. Положення про порядок передачі в оренду майна, що перебуває власності Петровірівської сільської радирозроблено відповідно до Конституції України, Законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про оренду державного та комунального майна”, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України інших нормативних актів і регулює: організаційно-розпорядчі відносини, пов’язані з передачею в оренду майна, що перебуває у власності Петровірівської сільської ради

; правові відносини між орендодавцем та орендарем щодо використання комунального майна, порядок укладання, продовження та припинення договорів оренди комунального майна, передачі його в суборенду.

1.2. Передача комунального майна в оренду здійснюється з дотриманням принципів законності, рівності, відкритості, гласності та справедливості.

1.3. Право управління майном комунальної власності від імені Петровірівської сільської ради здійснює Петровірівська сільська рада об’єднаної територіальної громади (далі – Петровірівська ОТГ).

1.4. Наведені нижче терміни у цьому Положенні вживаються у такому значенні:

1.4.1 **оренда** – засноване на договорі строкове платне користування майном, яке необхідно орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності;

1.4.2. **орендна плата** – це платіж, який вносить орендар за користування комунальним майном, переданим йому в оренду, незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності;

1.4.3. **суборенда** – цивільно-правові відносини, засновані на договорі, за яким одна сторона зобов’язується передати частину комунального майна, орендарем якого вона є, у користування, на строк третій особі;

1.4.4. **цілісний майновий комплекс** – господарський об’єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання;

1.4.5. **рухоме майно** – рухомі речі, які можна вільно пересувати в просторі (включаючи гроші, цінні папери,);

1.4.6. **нерухоме майно** – об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення;

1.4.7. **індивідуально визначене майно** – конкретна річ, яка відрізняється від інших особливими ознаками;

1.5. Це Положення регулює:

- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що перебуває у комунальній власності Петровірівської сільської ради;

- майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання комунального май

**2. Об’єкти оренди.**

2.1. Об’єктами оренди є комунальне майно:

2.1.1. цілісні майнові комплекси комунальних підприємств Петровірівської ОТГ, їх структурні підрозділи;

2.1.2. нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення тощо), що є вільним;

2.1.3. окреме індивідуально визначене майно (інвентарний об'єкт або група інвентарних об'єктів) в т.ч. інше окреме майно - машинне устаткування та інші облікові одиниці основних засобів, матеріальні активи.

2.1.4. нежитлові будівлі (споруди, приміщення) та інше індивідуально визначене майно, що перебуває в оперативному управлінні або господарському віданні підприємств, установ і організацій Петровірівської ОТГ, якщо такі будівлі (споруди, приміщення) та інше індивідуально визначене майно не використовуються згідно зі статутними завданнями цих підприємств, установ і організацій;

2.1.5. безхазяйне майно, яке відповідно до вимог чинного законодавства України визнано комунальною власністю ;

2.1.6. майно, яке належить до комунальної власності Петровірівської ОТГ, але не передане у встановленому порядку в оперативне управління чи господарське відання підприємств, установ та організацій;

2.1.7. незавершені будівництвом будівлі (споруди, приміщення), які належать до комунальної власності Петровірівської ОТГ і тривалий час не вводяться в експлуатацію через відсутність коштів на їх добудову.

2.2. Перелік об’єктів права власності Петровірівської ОТГ, які не можуть бути об’єктами оренди, визначається законодавством України та рішенням Петровірівської сільської ради ОТГ.

2.3. Майно, яке передається в оренду повинно бути приведене Орендодавцем в належний стан, тобто придатне для використання та відповідати встановленим законодавством нормам.

2.4. Орендар не має права передати в суборенду визначене у п.2.1. Положення майно, без згоди Петровірівської сільської ради ОТГ.

**3. Орендодавці.**

1. .Орендодавцем об'єктів оренди, які згідно з п.2.1 цього Положення що надаються в оренду, є балансоутримувач, за умови отримання погодження Петровірівською сільською радою ОТГ.

Від імені Петровірівської сільської ради об’єднаної територіальної громади, повноваження орендодавця щодо нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), термін оренди яких складає не більше п’яти днів (в тому числі для розміщення виставок, експозицій, виставок-продажу, організації концертів та іншу видовищно-розважальну діяльність),здійснюють комунальні підприємства, установи, організації на балансі яких знаходяться об’єкти оренди.

**4.Орендарі.**

4.1. Орендарями можуть бути підприємства, установи, організації, господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, фізичні особи з окремим правовим статусом (депутати, нотаріуси, адвокати та інші).

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

4.3. При державній реєстрації припинення діяльності фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб, розглядається питання щодо припинення дії договору оренди, і передачі з оренди комунального майна.

4.4. Особливості оренди майна для здійснення підприємницької та іншої діяльності громадянами та юридичними особами іноземних держав та особами без громадянства визначаються законодавством України.

**5. Порядок надання та розгляду заяв і пропозицій щодо надання в оренду об’єктів оренди**

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

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

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

- орендодавця (балансоутримувача);

- фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями об'єктів оренди відповідно до вимог п.4.1 цього Положення.

5.3 Особливості розгляду пропозицій щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди за ініціативою орендодавця та орендаря.

5.3.1 Пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди, що подаються орендодавцем (балансоутримувачем), можуть стосуватися тільки тих об'єктів оренди, які раніше вже перебували в оренді і на момент подання даних пропозицій були повернені орендодавцеві від попереднього орендаря за актом приймання-передачі, а також безхазяйного майна та майна, яке є вільним і не перебуває в оперативному управлінні чи господарському віданні підприємств, установ і організацій.

Пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди, що подаються орендодавцем (балансоутримувачем), можуть стосуватися тільки тих об'єктів оренди, які перебувають в їх оперативному управлінні чи господарському віданні і на момент подання конкретних пропозицій не використовуються для власних потреб згідно з статутними завданнями.

Пропозиції орендодавця (балансоутримувача) оформляються в письмовій формі (лист) на ім'я голови Петровірівської сільської ради ОТГ. Разом із пропозицією (листом) щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди орендодавець (балансоутримувач) подає коротку характеристику об'єкта оренди, у тому числі: повну його назву згідно з бухгалтерськими документами, коротку інформацію про технічний стан об'єкта оренди, дату виготовлення (побудови) і дату введення в експлуатацію, початкову і залишкову балансову вартість об'єкта оренди, а якщо об'єктом оренди є нежитлове приміщення (будівля, споруда), то балансоутримувач подає його корисну площу, місце розташування, наявність в приміщенні комунальних вигод і т.д., а також копію плану приміщення (будівлі, споруди) і копію плану земельної ділянки, яка закріплена за цим приміщенням (будівлею, спорудою) разом з копією документів, які дають право на використання вказаної земельної ділянки.

Подаючи пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди, орендодавець (балансоутримувач) подає також свої пропозиції щодо можливого подальшого використання об'єкта оренди та вимоги до орендаря, які майбутній орендар зобов'язаний буде виконувати у випадку надання йому в оренду об'єкта оренди, у тому числі і вимоги щодо подальшого використання земельної ділянки, яка закріплена за об'єктом оренди.

5.3.2 Пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди від орендодавця (балансоутримувача) подаються (надсилаються) безпосередньо до голови Петровірівської сільської ради ОТГ.

На підставі пропозицій орендодавець (балансоутримувач) збирає за необхідності додаткову інформацію про об'єкт оренди і на підставі наявних документів готує відповідний проект рішення на чергове засідання сесії Петровірівської сільської ради ОТГ. Процедура подальшого розгляду та прийняття рішення з даного питання визначається регламентом Петровірівської сільської ради ОТГ.

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

5.4.1 Юридичні та фізичні особи, які бажають придбати в оренду конкретний об'єкт оренди, (далі - претенденти на оренду), подають (надсилають) до орендодавця (балансоутримувача) у двох примірниках заяву встановленого зразка про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди. Разом із заявою заявник подає орендодавцю (балансоутримувачу) належним чином завірені копії документів:

для **юридичних осіб**:

– копії установчих документів юридичної особи, нотаріально посвідчені або засвідчені підписом керівника та печаткою юридичної особи (в разі використання), витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, копію статуту та установчого договору юридичної особи;

для **фізичних осіб - підприємців**:

– витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

– копії паспорта громадянина України в повному обсязі;

У випадку подання претендентом на оренду заяви на взяття в оренду об'єкта оренди, про який у балансоутримувача немає інформації, то щодо такого об'єкта претендент на оренду зобов'язаний подати орендодавцю (балансоутримувачу) наявну у нього додаткову інформацію та наявні документи щодо цього об'єкта оренди, у тому числі погодження балансоутримувача об'єкта оренди про згоду на передачу в оренду цього об'єкта. Відповідне погодження повинно бути оформлене згідно з вимогами цього Положення в частині, що стосується надання балансоутримувачем інформації про об'єкт оренди. Разом з вищевказаними документами претендент на оренду повинен подати також інші документи, на підставі яких він може отримати право на придбання в оренду об'єкта оренди поза конкурсом.

5.4.2 Подана юридичною чи фізичною особою заява про надання в оренду об'єкта оренди реєструється у орендодавця (балансоутримувача) в журналі вхідної кореспонденції або на веб-сайті. Один примірник заяви з відміткою орендодавця (балансоутримувача) про реєстрацію поданої заяви повертається (надсилається) заявнику, а другий разом з пакетом доданих документів залишається у орендодавця (балансоутримувача) для подальшого опрацювання і прийняття відповідного рішення у порядку, визначеному цим Положенням.

5.4.3 Заява про надання в оренду об'єкта оренди, подана юридичною чи фізичною особою, не може бути подана на розгляд сесії Петровірівської сільської ради ОТГ з таких причин:

а) подана заява оформлена з порушенням вимог п.5.4.1 цього Положення;

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

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

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

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

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

Заява про надання в оренду об'єкта оренди разом із пакетом доданих документів і другим примірником листа-відмови зберігається у орендодавця (балансоутримувача).

5.4.4 За результатами розгляду заяви орендодавець (балансоутримувач) може прийняти такі рішення:

а) прийняти рішення про надання дозволу на передачу в оренду претенденту на оренду конкретного об'єкта оренди на підставі поданої ним заяви на черговому засіданні сесії Петровірівської сільської ради;

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

5.4.5 В рішенні Петровірівської сільської ради ОТГ про надання дозволу на передачу в оренду претенденту на оренду конкретного об'єкта оренди повинно бути вказано повну назву об'єкта оренди, його площу та місце розташування, якщо об'єктом оренди є нежитлові приміщення, його адресу, орендну плату, термін, на який пропонується надати в оренду об'єкт оренди, пропозиції щодо його подальшого використання.

Орендодавець (балансоутримувач) готує відповідний проект рішення та подає його у виконавчий апарат Петровірівської сільської ради для розгляду на черговому засіданні сесії Петровірівської сільської ради ОТГ. Процедура подальшого розгляду та прийняття рішення щодо цього питання визначається Регламентом Петровірівської сільської ради ОТГ.

5.4.6. На розгляд сесії Петровірівської сільської ради ОТГ виносяться проекти рішень Петровірівської сільської ради, що стосуються оренди об'єктів комунальної власності Петровірівської де не врегульовані цим Положенням, та проекти рішень Петровірівської сільської ради, пов'язані з наданням в оренду об'єктів Петровірівської ОТГ, продовження терміну дії договорів оренди на строк більше трьох років, а також проекти рішень Петровірівської сільської ради, пов'язані з наданням орендарям пільг при нарахуванні орендної плати чи списанням наявної заборгованості з орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності.

5.5. Рішення Петровірівської сільської ради ОТГ про надання дозволу на передачу в оренду юридичній чи фізичній особі конкретного об'єкта оренди є підставою для укладення з даною юридичною чи фізичною особою договору оренди вказаного об'єкта оренди.

Про прийняті сесією Петровірівської сільської ради ОТГ рішення на підставі поданих юридичними чи фізичними особами заяв про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди орендодавець (балансоутримувач) письмово інформує цих юридичних чи фізичних осіб

**6. Порядок укладання договорів оренди**

6.1.Договір оренди комунального майна укладається на підставі:

- рішення сесії Петровірівської сільської ради ОТГ щодо передачі в оренду комунального майна.

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

6.3. Договори оренди, які укладаються на термін три і більше років, підлягають нотаріальному посвідченню.

6.4. Витрати, пов’язані з нотаріальним посвідченням, покладаються на орендаря.

6.5. Договір оренди, який підлягає нотаріальному посвідченню вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

6.6. Після закінчення терміну договору оренди Орендар, який належним чином виконував свої обов’язки, має переважне право, за інших рівних умов, на укладання (продовження) договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за місяць до закінчення терміну дії договору. Умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо умов договору переважне право Орендаря на укладення договору припиняється.

6.7. Орендар відшкодовує Орендодавцю вартість орендованого майна у разі пошкодження цього майна або його знищення чи псування з вини Орендаря, якщо не доведе, що загибель чи погіршення сталися не з його вини.

6.8. Оцінка об’єктів оренди передує укладенню Договору оренди.

**7. Істотні умови договору.**

7.1. Істотними умовами договору оренди є:

7.1.1. об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);

7.1.2. термін, на який укладається договір оренди;

7.1.3. орендна плата з урахуванням її індексації;

7.1.4. порядок використання амортизаційних відрахувань;

7.1.5. умови і строки передачі та повернення об'єкта оренди;

7.1.6. виконання зобов'язань;

7.1.7. забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;

7.1.8. відповідальність сторін;

7.1.9. обов’язки сторін щодо забезпечення пожежної та санітарно-епідемічної безпеки орендованого майна;

7.1.10. порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;

7.1.11. страхування орендарем взятого ним в оренду майна;

7.1.12. Якщо об'єктом оренди є будівля або інша капітальна споруда (їх окрема частина), то в договорі орендарем та орендодавцем обумовлюється порядок надання орендареві права на користування земельною ділянкою, закріпленою за об'єктом оренди.

При оформленні договору оренди в частині, що стосується права орендаря на користування земельною ділянкою, закріпленою за об'єктом оренди, орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Відповідно до статті 796 Цивільного кодексу України орендареві, який орендує будівлю або іншу капітальну споруду (їх окрему частину), надається право користування земельною ділянкою, на якій знаходяться орендовані приміщення, а також земельною ділянкою, яка прилягає до будинку, в якому розташовані приміщення, в розмірі, необхідному для досягнення мети оренди приміщень (далі - Земельна ділянка), на строк, що не перевищує терміну дії договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини).

Права та обов'язки сторін щодо користування Земельною ділянкою, у тому числі розмір плати за користування нею, визначаються договором оренди Земельної ділянки, який укладається між орендарем та орендодавцем.

7.2. В договорі оренди вказується також умови щодо подальшого використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, погоджені між орендарем та орендодавцем

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

**8. Орендна плата.**

Орендна плата є платежем, який вносить орендар на зазначений орендодавцем рахунок незалежно від наслідків власної господарської діяльності.

Орендна плата використовується в порядку, визначеному бюджетним законодавством та Методикою.

Орендна плата встановлюється в грошовій формі.

Отримувачем орендної плати є орендодавець (балансоутримувач) майна.

Орендна плата розраховується згідно Методики та цього Положення.

Основою для розрахунку орендної плати повинна служити проведена, та відповідно затверджена, оцінка ринкової вартості об’єкту оренди.

Розмір орендної плати змінюється з врахуванням рівня інфляції та у випадках, прямо передбачених законодавством. Зміна розміру орендної плати з цих підстав не вважається односторонньою зміною умов договору.

Крім орендної плати орендар сплачує:

- податки та збори у розмірах та порядку, визначених законодавством України;

- компенсацію витрат Петровірівської ОТГ за користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди, та плату за комунальні послуги відповідно до договору, який укладається між орендарем та орендодавцем або відповідними особами, що надають такі послуги, а у разі встановлення орендної плати у розмірі 1 гривні на рік, експлуатаційні витрати орендодавця відповідно до договору, який укладається між орендарем та орендодавцем;

- послуги страховика.

До орендної плати, яку сплачує орендар за об'єкт оренди, не включаються кошти, які сплачує орендар за комунальні послуги, пов'язані з використанням та

утриманням об'єкта оренди, у тому числі: кошти за спожиту електроенергію, газ, воду, телефон, каналізацію, прибирання сміття, а також кошти, сплачені за обслуговування інженерного обладнання внутрішньо-будинкових мереж. Оплата коштів за надані комунальні послуги здійснюється орендарем на підставі відповідних угод, укладених між орендарем та надавачем комунальних послуг.

Термін внесення орендної плати визначається договором.

За несвоєчасне внесення орендної плати, Орендар сплачує пеню у відповідності до умов договору за кожний день порушення строку.

Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетним організаціям становить 1 грн.

Розмір орендної плати, яку зобов'язаний сплачувати орендар за об'єкт оренди, може бути переглянутий за погодженням сторін у випадку зміни Методики розрахунку орендної плати за об'єкт оренди, зміни централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України. Зміни розміру орендної плати, яку зобов'язаний сплачувати орендар за об'єкт оренди, здійснюються шляхом внесення відповідних змін до договору оренди у порядку, визначеному цим Положенням та договором. У випадку, якщо сторонами не буде досягнуто домовленості щодо внесення відповідних змін до договору оренди в частині зміни розміру орендної плати, то такі зміни розміру орендної плати на вимогу однієї із сторін можуть бути внесені до договору оренди за рішенням суду чи господарського суду на підставі відповідної позовної заяви зацікавленої сторони.

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

**9. Термін дії договору оренди та порядок і умови його продовження чи припинення**

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

Термін, на який укладається договір оренди конкретного об'єкта оренди, визначається орендодавцем при прийнятті відповідного рішення Петровірівською сільською радою ОТГ про надання дозволу на передачу в оренду даного об'єкта оренди. Термін, на який укладається договір оренди конкретного об'єкта оренди, встановлений орендодавцем на підставі відповідного рішення Петровірівської сільської ради ОТГ, записується в договорі оренди.

Договір оренди об'єкта оренди припиняється у випадку:

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

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

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

- приватизації об'єкта оренди орендарем в порядку, визначеному чинним законодавством. В даному випадку договір оренди припиняється днем, коли орендар сплатив повну вартість придбаного на підставі договору купівлі-продажу об'єкта оренди;

- смерті орендаря - фізичної особи;

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

- загибелі об'єкта оренди;

- розірвання договору оренди орендодавцем в односторонньому порядку згідно з вимогами ст.782 Цивільного кодексу України у випадку, якщо орендар не вносить орендну плату за об'єкт оренди протягом трьох місяців підряд.

В даному випадку орендодавець направляє на адресу орендаря лист-повідомлення про припинення договору оренди, в якому орендодавець вказує період, протягом якого орендарем не було сплачено орендну плату, та суму несплаченої орендної плати. Вказані дані повинні бути підтверджені відповідними бухгалтерськими документи, підписаними головним бухгалтером. В листі-повідомленні орендодавець повідомляє орендаря про дату розірвання договору оренди у порядку, визначеному ст.782 Цивільного кодексу України, та умови і терміни передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця у зв'язку з розірванням договору оренди, а також правові наслідки розірвання договору оренди.

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

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

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

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

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

- орендар використовує орендовані приміщення не за призначенням;

- орендар не виконує умов договору оренди;

- орендар своєю недбалістю створює загрозу пошкодження орендованого майна;

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

- орендар не використовує орендоване майно протягом трьох місяців підряд;

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

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

- орендар не уклав або відмовляється укласти договір оренди земельної ділянки;

- орендар відмовився прийняти в користування орендоване майно та підписати акт приймання-передачі майна;

- орендар відмовився внести зміни до договору оренди в частині зміни місячного розміру орендної плати за об'єкт оренди в порядку, визначеному цим Положенням, у випадку зміни Методики розрахунку орендної плати, зміни централізованих цін та тарифів.

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

Рішення сесії Петровірівської сільської ради ОТГ про надання дозволу орендареві на продовження терміну дії договору оренди є підставою для укладення з даним орендарем угоди про внесення відповідних змін до договору оренди або укладення нового договору оренди у порядку, визначеному даним Положенням.

**10. Умови і строки передачі та повернення об'єкта оренди**

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

В даному розділі договору оренди повинно бути вказано також порядок і терміни повернення об'єкта оренди від орендаря до орендодавця після закінчення дії договору оренди чи дострокового припинення договору оренди у порядку, визначеному чинним законодавством України, та порядок відшкодування орендареві поліпшень об'єкта оренди після припинення договору оренди, якщо такі поліпшення були здійсненні орендарем протягом терміну дії договору оренди на підставі письмового дозволу орендодавця, отриманого орендарем у встановленому даним Положенням порядку.

Орендар вступає у користування об'єктом оренди після укладення у встановленому порядку договору оренди та підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря. Підписується акт приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря повноважними представниками сторін.

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

Акт приймання-передачі об'єкта оренди оформляється одночасно з передачею даного об'єкта в оренду від орендодавця до орендаря.

Після закінчення дії договору оренди, в тому числі у разі його припинення у зв'язку з відмовою орендодавця від договору оренди в порядку, визначеному ст.782 Цивільного кодексу України, або у випадку іншого розірвання договору оренди, включаючи розірвання договору оренди внаслідок істотної зміни обставин (ст.652 Цивільного кодексу України), набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору оренди чи визнання договору оренди недійсним, орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди у погоджений сторонами термін, але не пізніше як протягом 20 календарних днів із дня припинення дії договору оренди, у тому числі в разі недосягнення між сторонами договору оренди угоди щодо строків повернення об'єкта оренди.

Днем припинення договору оренди слід вважати:

- день закінчення терміну дії договору оренди, якщо сторонами не вирішено питання щодо продовження терміну дії договору оренди на новий строк;

- у випадку припинення дії договору оренди за взаємною згодою сторін - день укладення письмової угоди про припинення дії договору оренди або інша дата, зазначена в цій угоді;

- у випадку розірвання договору оренди орендодавцем в порядку, визначеному ст.782 Цивільного кодексу України, - день одержання орендарем письмового повідомлення від орендодавця про відмову від договору оренди;

- у випадку розірвання договору оренди за рішенням суду чи визнання за рішенням суду договору оренди недійсним - день набрання рішенням суду законної сили.

Передача об'єкта оренди від орендаря до орендодавця після припинення договору оренди здійснюється за актом приймання-передачі об'єкта оренди.

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

При передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця орендар має право залишити собі поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем за власні кошти, якщо дані поліпшення можуть бути відокремлені від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди.

Вартість поліпшень орендованого майна, здійснених орендарем, які неможливо відокремити від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, можуть бути компенсовані орендарю у порядку, передбаченому чинним законодавством України, при умові, що дані поліпшення були здійснені орендарем на підставі належним чином оформленого дозволу орендодавця.

Вартість поліпшень орендованого майна, що були здійснені орендарем без згоди орендодавця, які неможливо відокремити від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, відшкодуванню не підлягають.

**11. Права та обов'язки орендаря і орендодавця**

У розділі договору оренди “Права та обов'язки орендаря і орендодавця” повинно бути вказано права та обов'язки орендаря і орендодавця для забезпечення

належного виконання умов договору оренди.

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

Права та обов'язки орендаря і орендодавця визначаються сторонами при укладенні договору оренди і записуються в договорі оренди. В обов'язки орендаря

повинні бути обов'язково включені умови щодо подальшої експлуатації об'єкта оренди, встановлені орендодавцем при прийнятті рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди. Крім того, в обов'язки орендаря включаються наступні зобов'язання, які повинен виконувати орендар:

- прийняти у користування об'єкт оренди і підписати акт приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря;

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

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

- своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату за земельну ділянку згідно з договором оренди земельної ділянки;

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

- отримати від органу державного пожежного нагляду дозвіл на введення в експлуатацію об'єкта оренди та забезпечувати дотримання правил протипожежної безпеки на об'єкті оренди відповідно до вимог чинного законодавства;

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

поточний ремонт об'єкта оренди;

- застрахувати за власні кошти об'єкт оренди на користь орендодавця на вартість, визначену незалежною оцінкою;

- укласти договір оренди земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт оренди, якщо об'єктом оренди є нежитлова будівля (споруда,приміщення);

- у випадку припинення договору оренди повернути орендодавцеві об'єкт оренди у взаємопогоджений сторонами термін або в термін, встановлений чинним

законодавством чи умовами договору;

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

- оплатити кошти за державну реєстрацію договору оренди у випадку, якщо договір оренди буде нотаріально посвідчуватися;

- виконувати вимоги охоронного договору та охоронного зобов'язання, якщо орендар орендує будівлю-пам'ятку архітектури або частину приміщень, розташованих в будівлі-пам'ятці архітектури;

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

**12. Порядок передачі в суборенду.**

Питання передачі частини орендованого приміщення в суборендне користування вирішується рішенням сесії Петровірівської сільської ради ОТГ.

У разі прийняття рішення про передачу майна в суборенду, укладається договір суборенди.

У випадку самовільної передачі орендарем в суборенду всього або частини об'єкта оренди орендодавець вправі достроково розірвати укладений з таким орендарем договір оренди у порядку, встановленому чинним законодавством України та даним Положенням. Для отримання дозволу орендодавця на передачу в суборенду частини об'єкта оренди, орендар та суборендар зобов'язані подати заяви довільної форми, в яких вказується що саме має намір взяти в суборенду суборендар, на який термін, на яких умовах та для яких цілей.

Одночасно із заявою суборендар подає до Петровірівської сільської ради ОТГ належним чином оформлені копії установчих документів, підтверджуючі державну реєстрацію суборендаря, як суб'єкта підприємницької діяльності.

Подані орендарем та суборендарем заяви та документи для отримання дозволу на передачу в суборенду частини об'єкта оренди опрацьовується у Петровірівській сільській раді ОТГ.

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

- подані орендарем та суборендарем заяви не відповідають вимогам даного Положення;

- суборендар не має належним чином оформлених документів про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;

- суборендар має намір придбати в суборенду об'єкт оренди, передача в суборенду якого заборонена умовами договору оренди чи даним Положенням.

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

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

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

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

Не допускається передача в суборенду цілісних майнових комплексів.

Строк дії договору суборенди не повинен перевищувати строк дії договору оренди основного орендаря.

Розмір, порядок розрахунку та сплати  плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна регулюється Методикою.

**13. Внесення змін до договору оренди.**

В розділі договору оренди “Внесення змін до договору оренди” повинно бути вказано порядок та умови внесення змін до договору оренди. При оформленні даного розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні

керуватися наступним.

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

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

Угоди про внесення змін до договору оренди, що стосуються змін істотних умов договору оренди, підписуються уповноваженою стороною орендодавця тільки на підставі відповідного рішення сільської ради

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

Одностороннє внесення змін до договору оренди не допускається. Зміни та доповнення до договору оренди можуть бути внесені на вимогу однієї із сторін за

рішенням суду чи господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

**14. Оцінка об’єкта оренди**

Незалежна оцінка майна проводиться з метою визначення ринкової вартості об’єкта оренди, на підставі якої визначається розмір орендної плати при укладанні договорів оренди з суб’єктами господарювання, для яких не передбачено чинним законодавством України проведення конкурсу, при перегляді діючих договорів оренди, передачі об’єкта в оренду на конкурсних засадах для розрахунку стартової орендної плати.

Незалежна оцінка проводиться відповідно до вимог національних стандартів з урахуванням положень постанови Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 року№1891 “Про затвердження Методики оцінки майна” редакції постанови Кабінету Міністрів України [від 25.11.2015 року №1033](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1033-2015-%D0%BF/paran9#n9)та міжнародних стандартів.

Укладання договору на проведення оцінки майна з фізичними та юридичними особами здійснюється в порядку, встановленому Законом України ”Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

Незалежна оцінка для визначення стартової (базової) орендної плати при передачі майна проводиться за рахунок Орендаря.

Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки.

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

**15. Поліпшення майна та використання амортизаційних відрахувань**

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

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

Поліпшення орендованого майна, здійснене за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Петровірівської ОТГ, якщо інше не буде передбачено умовами договору оренди.

**16. Прикінцеві положення.**

Контроль за виконанням умов договорів оренди комунального майна в межах своїх повноважень здійснює Орендодавець. При наявності порушень умов договорів, приймаються відповідні заходи щодо їх усунення, передбачені чинним законодавством та цим Положенням.

Питання, що не врегульовані цим Положенням, регулюються чинним законодавством України.

**Секретар сільської ради І.Савранська**