****

**ОЗЕРНЯНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**

**ЗБОРІВСЬКОГО РАЙОНУ**

**ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ**

**СЬОМА СЕСІЯ  
ПЕРШЕ ПЛЕНАРНЕ ЗАСІДАННЯ**

**Р І Ш Е Н Н Я №260**

**від 25 лютого 2021 року**

**Про затвердження Положення**

**про порядок передачі в оренду**

**комунального майна Озернянської**

**сільської ради**

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, відповідно до ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, сільська рада,

**В И Р І Ш И Л А:**

1.Затвердити Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Озернянської сільської ради (згідно з додатком № 1).

2. Визначити орендодавцями комунального майна Озернянської сільської ради Озернянську сільську раду та структурні підрозділи Озернянської сільської ради, а також комунальні підприємства, засновані на комунальній власності сільської ради та інші установи із статусом юридичної особи, підпорядковані Озернянській сільській раді.

3. До затвердження Озернянською сільською радою Методики розрахунку орендної плати, розробленої після затвердження відповідної Методики Кабінетом Міністрів України, застосовувати Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна, затверджену рішенням Озернянської сільської ради від 13 лютого 2017 року № 236, що не суперечать Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна.

4.Затвердити додатковий перелік підприємств, установ, організації, що надають соціально важливі послуги населенню на території Озернянської сільської ради, які мають право без проведення аукціону продовжити договори оренди комунального майна (згідно з додатком № 2).

5. Структурним підрозділам Озернянської сільської ради протягом двох місяців з дня прийняття даного рішення привести у відповідність діючі договори оренди на відповідність Закону України «Про оренду державного та комунального майна, Порядку передачі в оренду державного та комунального майна та прийнятому Положенню.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження, транспорту.

**Сільський голова Ростислав БІДУЛА**

**Додаток 1**

**до рішення сьомої сесії**

**Озернянської сільської ради**

**восьмого скликання**

**від 25 лютого 2021 року №260**

**ПОЛОЖЕННЯ  
про порядок передачі в оренду комунального майна**

**Озернянської сільської ради**

1. **Загальні положення**

1.1. Положення про порядок передачі в оренду майна, що перебуває у власності Озернянської сільської ради розроблено відповідно до Конституції України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», інших нормативних актів і регулює організаційно-розпорядчі відносини, пов’язані з передачею в оренду майна, що перебуває у власності Озернянської 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 на конкурсних засадах, крім випадків передбачених законом, цим Положенням, з дотриманням принципів законності, рівності, відкритості, гласності та справедливості.

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

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

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

1.3.3. 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;

1.3.4. 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;

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

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

1.3.7. індивідуально визначене майно – конкретна річ, яка відрізняється від інших особливим ознаками.

1. **Об’єкти оренди**

2.1. Об’єктами оренди є комунальне майно:

2.1.1. цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи;

2.1.2. нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення), що є вільними;

2.1.3. окреме індивідуально визначене майно (інвентарний об’єкт або група інвентарних об’єктів) в тому числі окреме майно – машинне устаткування та інші облікові одиниці основних засобів, матеріальні активи.

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

1. **Орендодавці**

3.1. Орендодавцями комунального майна, що перебуває у власності Озернянської сільської ради є:

3.1.1.Озернянська сільська рада – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів, нерухомого майна та іншого індивідуального визначеного майна.

3.1.2. Структурні підрозділи Озернянської сільської ради, а також комунальні підприємства, засновані на комунальній власності сільської ради та інші установи із статусом юридичної особи, підпорядковані Озернянській сільській раді, щодо майна що є на їхньому балансі.

1. **Орендарі**

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

1. **Підстави для розгляду питання передачі об’єктів в оренду**

5.1. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від Озернянської сільської ради, осіб, які можуть бути орендарями відповідно до пункту 4 цього Положення, пропозиція може надходити від орендодавця, зазначеного у пункті 3 цього Положення.

5.2. Озернянська сільська рада надає інформацію у засобах масової інформації та в мережі Інтернет про об’єкти, що пропонуються в оренду.

5.3. Для розгляду питання передачі об’єктів в оренду фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву на ім’я орендодавця та документи згідно з переліком, визначеним у пункті 5.4. цього Положення.

Після реєстрації та накладення резолюції, заява передається до виконавчого комітету сільської ради.

Орендодавець протягом 15 днів після дати реєстрації заяви розміщує в офіційних засобах масової інформації та на власному веб-сайті оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

Протягом 3 робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець рішенням конкурсної комісії ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об’єкт оренди. У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

5.4. Перелік документів, які подаються заявником:

5.4.1. Заява на ім’я орендодавця про намір узяти в оренду майно.

Заява повинна містити такі дані:

- повна назва юридичної або фізичної особи (суб’єкта підприємницької

діяльності);

- поштовий індекс, юридична та фактична адреса місцезнаходження;

- контактні телефони заявника;

- платіжні реквізити заявника;

- вид діяльності підприємства (підприємця), як суб’єкта підприємницької

діяльності;

- дані про об’єкт оренди: балансоутримувач, адреса, площа, поверх, підвал/напівпідвал, мета використання;

- дата та підпис заявника, відбиток печатки ( за наявності);

5.4.2. Копія статуту та установчого договору ( у разі звернення господарського товариства із заявою про оренду);

- Копія свідоцтва про державну реєстрацію суб’єкта підприємницької діяльності для фізичної особи – суб’єкта малого підприємництва;

- Копія паспорта (сторінки 1, 2, 11) для фізичної особи.

5.4.3. Копія довідки органу статистики про включення орендаря – юридичної особи до ЄДРПОУ, ідентифікаційний код для ФОП.

5.4.4. Копія довідки про взяття на облік платника податку.

5.4.5. Копія свідоцтва про реєстрацію платника податків на додану вартість ( за наявності такого).

5.4.6. Копія ліцензії на здійснення юридичною особою окремого виду діяльності ( у разі, якщо на об’єкті оренди передбачається здійснення діяльності, що підлягає ліцензуванню).

**6. Передача комунального майна, що перебуває у**

**власності Озернянської сільської ради, в оренду**

6.1. Передача майна в оренду здійснюється відповідно до ПОРЯДКУ передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483.

6.2. Не можуть бути використані за будь-яким цільовим призначенням такі об’єкти оренди:

- майно закладів охорони здоров’я;

- майно закладів освіти;

- об’єкти соціально-культурного призначення (майно закладів культури, фізичної культури і спорту);

- нерухоме майно, в якому розміщені органи місцевого самоврядування, майно, щодо якого відповідним представницьким органом місцевого самоврядування прийняте рішення про його використання за конкретним цільовим призначенням.

Такі об’єкти оренди можуть використовуватись лише для розміщення відповідних закладів або лише зі збереженням профілю діяльності, за конкретним цільовим призначенням, встановленим рішенням відповідного представницького органу місцевого самоврядування , крім випадків, що передбачають використання частини такого майна з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо вказаними закладами, пов’язаних із забезпеченням чи обслуговуванням діяльності таких закладів.

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 400 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 використовуватись 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.

**7.Передача майна в оренду без проведення аукціону**

7.1 Протягом 15 робочих днів з дати включення об`єкта оренди до Переліку другого типу орендодавець має розробити та затвердити умови оренди майна.

У разі, якщо рішення про включення об'єкта оренди до Переліку другого типу, приймається уповноваженим органом, передбаченим частиною шостою статті 6 Закону, умови оренди майна затверджуються таким органом.

У разі надходження заяви про оренду майна від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги».

Пенсійного фонду України та його органів або заяви на короткий строк (не більше п’яти днів та без права продовження строку дії договору оренди), оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення аукціону.

Умови передачі майна в оренду обов'язково включають розмір орендної плати, строк оренди, розмір компенсації витрат, пов'язаних з проведенням переоцінки об'єкта оренди, та додаткові умови оренди майна.

Розмір орендної плати визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати.

Строк оренди визначається орендодавцем. При цьому орендодавцем може бути врахований бажаний строк оренди, зазначений потенційним орендарем в поданій ним заяві.

**8. Порядок укладання договорів оренди**

8.1. Договір оренди майна комунальної власності Озернянської сільської ради укладається на підставі рішення виконавчого комітету.

8.2. Заявники (яким надається майно в оренду поза аукціоном) та переможці аукціону зобов’язані отримати від орендодавця погоджений проект договору оренди – через 15 календарних днів з дня прийняття рішення ради.

8.3. Переможці аукціону та заявники, у разі згоди з умовами, визначеними в проекті договору, підписують договір та отримують свій екземпляр договору.

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

8.5. У разі не укладання договору оренди у строк 14 календарних днів з дня прийняття рішення Озернянської сільської ради з вини переможця аукціону чи заявника відповідно, рішення втрачає чинність, в частині надання дозволу орендодавцю на укладання договору оренди з переможцем аукціону чи заявником відповідно.

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

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

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

8.9. Договір оренди складається в двох примірниках: по одному примірнику для орендодавця, орендаря об'єкта оренди.

8.10. Орендодавець веде реєстр договорів оренди.

8.11. Відмітка про реєстрацію договору оренди розміщується в правому верхньому куті першої сторінки договору.

8.12. В разі відмови переможця аукціону укласти договір оренди, в термін встановлений даним Положенням, договір укладається з учасником аукціону, який визначений Комісією таким, з ким може бути укладено договір оренди, за його згоди.

8.13. У разі відмови переможця аукціону та відсутності згоди іншого учасника, конкурс поводиться повторно.

8.14. Оцінка об’єктів оренди передує укладенню договору оренди.

8.15. Передача об’єкта оренди здійснюється актом приймання-передачі, що підписується Орендодавцем та Орендарем.

8.16. До договору оренди додається:

8.16.1. Акт приймання-передачі об’єкта оренди;

8.16.2. Розрахунок орендної плати;

8.16.3. Звіт про незалежну оцінку вартості об’єкта;

8.16.4. Копія рішення Озернянської сільської ради;

8.16.5. Схема або поверховий план з зазначенням частини орендованої площі об’єкта (за наявності);

8.16.6. Інші документи в залежності від об’єкта оренди.

**9. Істотні умови договору**

9.1. Істотними умовами договору оренди є:

9.1.1. Об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);

9.1.2. Термін, на який укладається договір оренди;

9.1.3. Орендна плата з урахуванням її індексації;

9.1.4. Порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством;

9.1.5. Порядок відновлення орендованого майна та умови його повернення;

9.1.6. Виконання зобов'язань;

9.1.7. Забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;

9.1.8. Відповідальність сторін;

9.1.9. Обов’язки сторін щодо забезпечення пожежної та санітарно-епідемічної безпеки орендованого майна;

9.1.10. Порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;

9.1.11. Страхування орендарем взятого ним в оренду майна;

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

**10. Орендна плата**

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

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

10.3. Орендна плата встановлюється в грошовій формі.

10.4. Орендна плата розраховується згідно Методики, або за розміром орендної плати, запропонованому на аукціоні.

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

10.6. 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.

10.7. Термін внесення орендної плати визначається договором.

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

**11.Внесення змін до договорів оренди**

11.1. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об’єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України. Зміни та доповнення до договору оренди, шляхом укладання додаткових угод, які є невід’ємною частиною договору оренди у випадках:

11.1.1. Відмови орендаря від частини орендованої площі;

11.1.2. Зміни цільового використання об’єкта оренди;

11.1.3. Надання додаткової площі для бюджетних установ, комунальних

підприємств;

11.1.4. В інших випадках.

11.2. Зміни та доповнення до договорів оренди проводяться за згодою сторін у письмовій формі у вигляді додаткової угоди.

**12. Продовження строку дії договору**

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

12.2. Орендар, який належно виконує своє обов’язки за договором оренди нерухомого майна, строк дії якого закінчується, має право на продовження договору оренди на новий строк. Орендар, який має намір скористатися таким правом, повинен повідомити про це орендодавця не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди нерухомого майна.

**13. Порядок передачі в суборенду**

13.1. Надання об’єкта комунальної власності в суборенду без погодження з власником (сільською радою) не дозволяється. Передача цілісних майнових комплексів у суборенду забороняється.

13.2. Питання щодо надання дозволу на передачу частини орендованого приміщення в суборендне користування вирішується, без оголошення аукціону.

13.3 У разі прийняття рішення укладається договір суборенди.

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

13.5. Строк надання майна в суборенду не може перевищувати терміну договору оренди.

13.6. Плата за суборенду майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря.

**14. Контроль за дотримання прав та інтересів**

**територіальної громади Озернянської сільської ради**

**при виконанні договорів оренди**

14.1. Контроль за виконанням зобов’язань за договорами оренди об’єктів комунальної власності в інтересах територіальної громади покладається на виконавчий комітет сільської ради.

14.2. У разі невиконання або неналежного виконання орендарем зобов’язань за договором оренди об’єкта комунальної власності, орендодавець повинен вживати заходів щодо поновлення порушених прав та інтересів територіальної громади згідно з чинним законодавством.

14.3. У разі невиконання або неналежного виконання орендарем зобов’язань за договором оренди, Озернянська сільська рада вправі звернутися до господарського суду щодо погашення заборгованості з орендної плати або розірвання договору оренди.

**15. Припинення договору оренди**

15.1. Договір оренди може бути розірвано за згодою сторін. На вимогу орендодавця, договір оренди може бути достроково розірваний ( за рішенням суду) з підстав:

15.1.1. Орендар використовує об’єкт оренди не за призначенням;

15.1.2. Передачі орендованого майна в суборенду, без погодження з власником ( сільською радою);

15.1.3. Орендар не виконує взятих на себе зобов’язань, зазначених в договорі оренди;

15.1.4. Не внесення орендної плати більше 2 місяців.

15.2. Договір оренди припиняється:

15.2.1. Закінчення строку, на який його було укладено;

15.2.2. Відчуження, приватизації об’єкта оренди;

15.2.3. Банкрутства орендаря;

15.2.4. Загибелі об’єкта оренди;

15.2.5. Ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

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

15.4. У разі припинення договору оренди за обставин, зазначених вище, орендар зобов’язаний в 30-денний термін повернути об’єкт оренди Озернянській сільській раді за актом приймання-передачі.

15.5. Якщо орендар не виконує обов’язки щодо повернення об’єкта оренди, орендодавець має право вимагати від орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування об’єктом за час прострочення.

15.6. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або його загибель майна сталися не з його вини.

**16.Прикінцеві положення.**

16.1. У випадках, не передбачених цим Положенням, суб’єкти орендних відносин керуються чинним законодавством України.

**Секретар сільської ради                                                           Назар РОМАНІВ**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Додаток 2**

**до рішення сьомої сесії  
Озернянської сільської ради   
від 25 лютого 2021 року №260**

Додатковий перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню на території Озернянської сільської територіальної громади

Для цілей застосування частини другої статті 18 Закону, підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, є:

1. Комунальні заклади, комунальні підприємства у сфері охорони здоров’я, що надають медичні послуги населенню.
2. Громадські організації інвалідів, що надають допомогу щодо захисту прав та інтересів осіб з інвалідністю.
3. Благодійні організації, що надають безоплатну допомогу особам, які опинилися у скрутних життєвих обставинах.
4. Громадські організації, які здійснюють захист прав і інтересів учасників бойових дій, у тому числі учасників АТО.
5. Комунальне некомерційне підприємство «Центр екстреної медичної допомоги та медичних катастроф» Тернопільської обласної ради.
6. ПАТ «Укр пошта».

**Секретар сільської ради                                                           Назар РОМАНІВ**