

Україна

Лознянська сільська рада

Хмільницького району Вінницької області

**Р І Ш Е Н Н Я № 284**

26.06.2019 року 36 сесія 7 скликання с.Лозна

**Про оренду майна**

**комунальної власності**

**Лознянської сільської ради**

Відповідно до пункту 30 статті 26, статті 60, пункту 10 розділу V Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.95 №786 «Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна» та з метою підвищення ефективності використання майна комунальної власності сільської ради , сесія сільської ради

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Положення про оренду майна комунальної власності Лознянської сільської ради (Додаток 1).
2. Затвердити Методику розрахунку орендної плати за оренду майна комунальної власності сільської ради та пропорції її розподілу (Додаток 2).
3. Керівникам підприємств, організацій, установ, закладів комунальної власності сільської ради в подальшому договори оренди комунального майна укладати у відповідність до Методики.
4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань аграрної політики,земельних відносин та природокористування, екології, планування соціально - економічного розвитку та з питань бюджету.

Сільський голова С.П.Якушевська

Додаток 1

до рішення Лознянської сільської ради № 284

від 26.06.2019 р.

**ПОЛОЖЕННЯ**

**про оренду майна комунальної власності**

**Лознянської сільської ради**

**РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА**

1. Дане положення:

1.1. Розроблено у відповідності до Законів України «Про оренду державного та комунального майна», Постанови Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» від 04.10.1995р. № 786, Постанови Кабінету Міністрів України«Про затвердження Методики оцінки  вартості об’єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних  матеріальних  засобів та Порядку надання  в  кредит орендареві  коштів  та цінних паперів» від 10.08.1995р. № 629.

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

1.3. Визначає порядок та умови ефективного використання майна Лознянської сільської ради шляхом надання в оренду цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів та нерухомого майна (будівель, споруд), що є комунальною власністю територіальної громади села та регулює організаційно-майнові відносини між суб’єктами оренди.

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

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

1.5.1. Конкурс на укладання договору оренди майна, що є комунальною власністю територіальної громади села  (в подальшому – конкурс) проводиться щодо оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), що є комунальною власністю територіальної громади села (в подальшому - об'єкти), якi на момент проведення конкурсу не перебувають в оренді, при наявності заяв вiд двох i бiльше претендентiв на оренду об'єкта, у тому числі:

   - на оренду ЦМК пiдприємств, їх структурних пiдроздiлiв за умови вiдсутностi заяви господарського товариства, створеного членами трудового колективу пiдприємства чи його структурного пiдроздiлу;

 - на оренду нерухомого майна (будiвель, споруд, примiщень) за умови вiдсутностi заяви бюджетної установи чи органiзацiї.

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

1.5.3. Конкурс оголошується виконавчим комітетом Лознянської сільської ради.

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

1.5.5. У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п’яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення  проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей інвалідів, державних та комунальних підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги», Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менше як 70 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру) оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу.

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

**РОЗДІЛ ІІ. ТЕРМІНИ, ЩО ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ**

**В ДАНОМУ ПОЛОЖЕННІ**

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

2.2. ОРЕНДА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА (тобто майна, що перебуває у власності територіальної громади) - це майнові відносини щодо використання цілісних майнових комплексів підприємств, об’єктів нерухомості нежитлового призначення, іншого індивідуально визначеного майна сільської комунальної власності (комунального майна) між власником майна, орендодавцем та орендарем.

2.3. КОМУНАЛЬНЕ МАЙНО – майно, що належить на правах власності Лознянської сільській раді.

2.4. ОБ’ЄКТИ ОРЕНДИ - об’єктами оренди за даним положенням є:

- цілісні майнові комплекси підприємств з комунальною формою власності, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);

- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);

- майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) та передане в сільську комунальну власність;

- інше окреме індивідуально визначене комунальне майно.

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

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

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

2.8. СУБ’ЄКТИ ОРЕНДИ - суб’єктами оренди є власник майна,  орендодавець  та  орендар.

2.9. ВЛАСНИК МАЙНА - Лознянська сільська рада, інтереси якої представляє виконавчий комітет Лознянської сільської ради (надалі за текстом орган, уповноважений управляти майном - виконком).

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

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

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

2.11.2. В  разі  порушення умов укладання договору оренди керівник  комунального підприємства (установи) несе адміністративну  відповідальність.

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

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

2.12.2. Особливості оренди майна громадянами та юридичними особами іноземних держав, а також особами без громадянства додатково визначаються чинним законодавством України.

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

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

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

2.16. КОНКУРСАНТ – претендент, який подав конкурсну пропозицію.

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

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

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

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

**РОЗДІЛ ІІІ. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ**

**КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА В ОРЕНДУ**

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

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

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

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

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

3.6. Виконавчий комітет Лознянської сільської ради опубліковує оголошення про намір передати майно в оренду.

3.7. Оголошення про намір передати майно в оренду  повинно містити такі відомості:

інформація про об’єкт (назва, місцезнаходження);

загальну площу ;

мета використання;

вартість майна згідно звіту про оцінку майна;

максимально можливий термін оренди;

термін прийняття заяв про оренду;

адресу та телефони  відповідальних осіб;

іншу інформацію.

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

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

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

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

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

3.13. Оголошення про конкурс повинно містити такі відомості:

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

- площу та інші характеристики об’єкту;

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

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

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

- дата, час і місце проведення конкурсу;

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

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

- іншу інформацію.

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

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

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

а) заяву на  участь в конкурсi.

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

в) інформацію про засоби зв’язку з ним.

г) вiдомостi про претендента (учасника конкурсу), у тому числi:

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

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

- довідка банку про наявність розрахункового рахунку та платоспроможність;

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

- технічний паспорт (або викопіювання плану об’єкту оренди);

- план експлуатації та розвитку об’єкта.

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

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

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

**РОЗДІЛ ІV. КОМІСІЯ ПО ПЕРЕДАЧІ  МАЙНА В ОРЕНДУ**

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

4.2. Основними завданнями та функціями комісії є:

- визначення умов та строку передачі комунального майна в оренду;

- оприлюднення намірів передачі майна в оренду;

- визначення розміру місячної орендної плати, в тому числі початкового (мінімального) для конкурсу з врахуванням ПДВ, розрахованої відповідно до діючої Методики розрахунку орендної плати;

- визначення умов конкурсу;

- визначення терміну проведення конкурсу;

- оголошення про проведення конкурсу;

- розгляд поданих претендентами документів (учасників конкурсу);

- визначення переможця конкурсу;

- складання протоколу про передачу комунального майна в оренду.

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

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

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

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

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

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

Підготовку матеріалів на розгляд комісії здійснює секретар комісії.

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

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

**РОЗДІЛ V. ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ**

5.1. Конкурс на укладання договору оренди майна, що є комунальною власністю територіальної громади проводиться щодо оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), що є комунальною власністю територіальної громади, якi на момент проведення конкурсу не перебувають в орендi, при наявностi заяв вiд двох i бiльше претендентiв на оренду об'єкта.

5.2. Документи подаються до виконавчого комітету Лознянської сільської ради в запечатаних конвертах.

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

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

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

- неподання заяв про участь у конкурсі;

- відсутності пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;

-  знищення об’єкта оренди або істотної зміни його фізичного стану.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.14. Пiсля закiнчення конкурсу по даному об'єкту голова оголошує переможця конкурсу та кiнцевий розмiр орендної плати з врахуванням ПДВ.

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

- відомості про учасників;

- пропозиції і зобов’язання учасників;

- обґрунтування рішення про визначення переможця.

Протокол підписується всіма присутніми членами комісії.

5.16. Учасники конкурсу мають право у 5-деннийтермін оскаржити рішення конкурсної комісії до виконавчого комітету Лознянської сільської ради.

5.17. Протокол конкурсу подається у встановленому порядку для затвердження на найближче чергове засідання Лознянської сільської ради.

 5.18. Лознянська сільська рада затверджує протокол конкурсу та приймає рiшення про укладення договору оренди об'єкта з  переможцем конкурсу на умовах, запропонованих конкурсною комiсiєю та розмiром орендної плати, визначеним за результатами конкурсу.

**РОЗДІЛ VІ.  ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ**

6.1. Договір оренди комунального майна укладається з заявником, або переможцем конкурсу після затвердження сесією Лознянської сільської ради.

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

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

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

6.5. Якщо суб’єкт господарювання в десятиденний термін після отримання рішення Лознянської сільської ради про затвердження протоколу  комісії не з’явився для заключення договору оренди, рішення комісії скасовується Лознянською сільською радою.

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

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

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

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

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням його індексації);

- термін, на який укладається договір оренди;

- орендна плата з урахуванням її індексації;

- відновлення орендованого майна та умови його повернення;

- виконання зобов'язань;

- відповідальність сторін;

- страхування орендарем взятого ним в оренду майна на весь період оренди;

- обов'язки сторін щодо забезпечення благоустрою об’єкту оренди;

- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки  орендованого  майна на весь термін дії договору оренди;

- обов'язки щодо оплати обов’язкових платежів за комунальні  та  інші  послуги.

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

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

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

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

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

**РОЗДІЛ VІІ. ТЕРМІН  ДІЇ  ДОГОВОРУ  ОРЕНДИ.**

7.1. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін.

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

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

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

7.5. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

7.6. Орендні відносини припиняються в разі:

- закінчення строку дії договору оренди;

- приватизації об'єкта оренди, в тому числі з боку орендаря,  або  за  його  участю;

- банкрутства орендаря;

- знищення об'єкта оренди;

- використання об’єкту, що орендується за нецільовим призначенням.

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

**РОЗДІЛ VІІІ. ОРЕНДНА  ПЛАТА ТА ПОРЯДОК ЇЇ НАРАХУВАННЯ**

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

8.2. Вартість об’єкту оренди визначається шляхом здійснення незалежної оцінки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.12. До орендної плати не включається плата за комунальні послуги, послуги зв’язку, витрати на утримання орендованого майна. Такі витрати сплачуються орендарем окремо від орендної плати на підставі окремо укладених договорів та угод. Витрати інвалідів, пов’язані з утриманням об’єкта оренди з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування, компенсуються за рахунок Фонду України соціального захисту інвалідів у порядку, що визначається  Міністерством фінансів України.

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

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

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

- при оголошенні про наміри передачі комунального майна в оренду;

- при оголошенні конкурсу на оренду;

- за умови подання учасником конкурсу збільшеного розміру орендної плати.

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

8.17. Витрати на утримання переданих в оренду одночасно кільком орендарям об’єктів нерухомості та прилеглої до них території розподіляються між користувачами (орендарями) залежно від розміру пропорційно займаної площі та наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками відповідних комунальних підприємств та енергопостачальних організацій,  а в неподільній частині – лише пропорційно розміру займаної орендарями загальної площі.

8.18. Термін внесення орендної плати визначається договором  оренди.

8.19. Стягнення заборгованості по орендній платі проводиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

8.20. Орендна плата встановлюється лише у грошовій формі.

8.21. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін у разі зміни цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

8.22. Орендар зобов’язаний вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.

8.23. Кошти, одержані від оренди комунального майна, використовуються у відповідності до вимог чинного законодавства України та рішень Лознянської сільської ради.

8.24.Спори з питань зміни орендної платити вирішуються відповідно   до  чинного  законодавства  України.

Секретар сільської ради В.І.Носарівська

Додаток 2

до рішення Лознянської сільської ради № 284

від 26.06.2019 р.

**МЕТОДИКА**

розрахунку орендної плати за оренду майна

сільської комунальної власності та пропорції її розподілу

1. Методику розрахунку орендної плати за оренду майна розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння та використання плати за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) та окремого індивідуально визначеного майна комунальних підприємств, організацій, установ.

2. Методика визначає механізм нарахування орендної плати за користування майном, що належить до сільської комунальної власності.

Підприємства, установи, організації сільської комунальної власності можуть бути орендодавцями майна тільки виключно з дозволу:

- сільської ради – щодо цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), окремих будинків, загальна площа яких перевищує 200 кв.м;

- органу, що уповноважений управляти майном щодо приміщень (частини приміщень) окремих будинків, загальна площа яких не перевищує 200 кв.м;

3. Орендна плата є платежем, який вносить орендар орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності.

4. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендарем та орендодавцем.

Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

У разі використання орендарем приміщення за різним цільовим призначенням, розрахунок орендної плати проводиться на підставі акту розмежування орендованої площі, складеного комісією у складі орендодавця і орендаря.

У разі передачі в оренду нерухомого майна, орендодавцем якого є підприємство, організація, установа, висновок про вартість майна затверджується органом, що уповноважений управляти майном.

Розрахунок орендної плати за базовий місяць затверджується орендодавцем.

5. До плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов’язуються надавати орендарю комунальне підприємство, установа, організація, на балансі яких перебуває це майно.

6. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

- визначається розмір річної орендної плати;

- на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди;

- з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

У разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності – на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

7. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси комунальних підприємств визначається за формулою:

**О пл. = (Воз + Внм) х С ор. ц ;**

**100**

де **О пл.** – розмір річної орендної плати, грн.;

**Воз** – вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об’єкта оренди, грн.;

**Внм** – вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об’єкта оренди, грн.;

**С ор. ц. –** орендна ставказа використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, визначена згідно з додатком 1.

8. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремо індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб’єкт малого підприємництва, – не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

9. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 10 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

**О пл. = Вп х Сор;**

**100**

де **Вп.** – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

**Сор** – орендна ставка, визначена згідно з додатком 2.

Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

**Вп = Вб : Пб х Пп**

де **Вп** – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

**Вб** – вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

**Пп.** – площа орендованого приміщення, кв. м.;

**Пб** – площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв. м.

Індексація річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

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

рекламного характеру;

заснованих а 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.

10. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого та рухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного та місцевого бюджетів, державними та комунальними закладами: охорони здоров’я, радіомовлення, навчальними закладами, закладами культури та бібліотеки, становить 1 гривню.

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

рекламного характеру;

заснованих а 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.

11. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, 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, організаціями загальної площі.

12. Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за формулою:

**Опл.**

**Опл. міс. = -------- х Ід.о. Ім.**

**12**

де **Опл.** – розмір річної орендної плати, визначена за цією Методикою, грн.;

**Ід.о**. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

**Ім** – індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

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

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

14. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

15. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

16. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

17. Нерухоме майно сільської комунальної власності, що не використовується сільською радою для здійснення своїх функцій, може бути передане в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду (Закон України № 2856 від 23.12.2010).

18. Надходження від орендної плати за користування цілісними майновими комплексами, що перебуває в сільській комунальній власності - 100 відсотків спрямовується до загального фонду сільського бюджету.

За нерухоме майно підприємств, організацій, установ сільської комунальної власності спрямовується на рахунок спеціального фонду бюджетної установи, 100 відсотків, на балансі якого перебуває це майно і використовується на утримання, відновлення своїх основних засобів та поповнення власних обігових коштів.

Секретар сільської ради В.І.Носарівська