

Додаток 1
до рішення Музиківської
сільської ради
№ _____ від _____ року

Положення про оренду майна Музиківської об'єднаної територіальної громади

1. Загальні положення

1.1. Положення про оренду майна Музиківської об'єднаної територіальної громади (далі – Положення, громада) розроблене на підставі ст. ст. 24, 75-781, Господарського кодексу України, ст. ст. 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, ст. ст. 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актів.

1.2. Це Положення регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що не врегульовані законодавством.

2. Терміни та визначення

2.1. Наведені нижче терміни у цьому Положенні вживаються у такому значенні: об'єкт оренди – нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення) та окреме індивідуально визначене майно (транспорт, обладнання, устаткування та інше), що є власністю громади;

орендар – фізична та юридична особа, визначена ст. 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

орендодавець – рада громади або визначений нею уповноважений орган управління комунальним майном;

3. Пропозиція щодо оренди майна

3.1. Пропозиція щодо оренди майна може надходити від орендодавця.

3.2. Виконавчий комітет ради на підставі інформації (переліку вільних приміщень), наданої балансоутримувачами, щороку, до **15 грудня**, формує та оприлюднює на офіційному веб-сайті переліки майна, яке може бути передане в оренду. Зміни до цих переліків вносяться, у разі необхідності, у такому ж порядку.

4. Ініціатива щодо оренди майна

4.1. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями (далі – потенційні орендарі).

4.2. Потенційні орендарі подають орендодавцю заяву, що має містити таку інформацію:

організаційна форма, повна назва, ідентифікаційний номер потенційного орендаря;

адреса та контактний телефон потенційного орендаря;

об'єкт оренди (адреса, площа, інші ідентифікаційні дані);

пропозиції щодо використання об'єкта оренди;

термін оренди.

4.3. У разі надходження однієї заяви про оренду певного об'єкта оренди та іншої – про оренду частини цього об'єкта, орендодавець розглядає заяву про передачу в оренду всього об'єкта, про що повідомляє іншого заявника.

5. Оцінка об'єкта оренди

5.1. Оцінка об'єкта оренди здійснюється відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої Кабінетом Міністрів України 10 серпня 1995 р. № 629.

5.2. Оцінка об'єкта оренди передує оголошенню про намір передати майно в оренду.

5.3. Орендодавець може передбачити відшкодування орендарем витрат з незалежної оцінки як умову передачі майна в оренду.

6. Вивчення попиту на об'єкт оренди

6.1. Орендодавець впродовж п'ятнадцяти днів після дати реєстрації заяви розміщує на офіційному веб-сайті оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявнику.

6.2. З метою вивчення попиту орендодавець може розмістити оголошення про намір передати майно в оренду з власної ініціативи без надходження заяв про оренду.

7. Оголошення про намір передати майно в оренду

7.1. Оголошення про намір передати майно в оренду повинне містити таку інформацію:

характеристика об'єкта оренди (адреса, площа, вартість, орендна плата);

найменування та місцезнаходження балансоутримувача;

цільове використання об'єкта оренди, запропоноване потенційним орендарем або орендодавцем, строк оренди, орендну ставку у відсотках та орендну плату за місяць.

7.2. В оголошенні про оренду майна може зазначатися додаткова інформація, визначена орендодавцем.

7.3. Протягом 10 робочих днів після публікації оголошення про намір передати майно в оренду балансоутримувачі за зверненнями потенційних орендарів ознайомлюють їх з об'єктом оренди.

8. Прийняття заяв про оренду

8.1. Протягом 10 робочих днів з дня, наступного після розміщення оголошення, орендодавець приймає заяви про намір взяти майно в оренду. Заяви про намір взяти в оренду майно подаються в довільній формі.

9. Рішення за наслідками вивчення попиту на об'єкт оренди

9.1. Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди.

9.2. 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.

9.3. Орендодавець може відмовити в укладенні договору оренди у разі, якщо:
прийнято рішення про приватизацію об'єкта оренди;
прийнято рішення про укладення договору оренди майна з бюджетною установою;
для укладення договору необхідне рішення ради, проте рада не надає згоди;
майно необхідне для власних потреб громади;
є інші підстави, передбачені законом.

10. Конкурс на право оренди

10.1. Конкурс на право оренди проводиться відповідно до порядку, затвердженого радою, окрім випадків, передбачених цим Положенням.

10.2. Орендодавець протягом п'яти робочих днів з дня завершення конкурсу своїм рішенням затверджує його результати.

11. Передача майна в оренду через електронну торгову систему Prozorro.Продажі

11.1. Орендодавець за власним вибором може проводити передачу майна в оренду через електронну торгову систему Prozorro.Продажі.

11.2. Термін, що вживаються у цьому пункті мають таке значення:

адміністратор – юридична особа, що володіє центральною базою даних електронної торгової системи Prozorro.Продажі та забезпечує функціонування електронної торгової системи Prozorro.Продажі;

електронна торгова система Prozorro.Продажі (далі – ЕТС) – дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що складається з центральної бази даних та електронних майданчиків, які взаємодіють через інтерфейс програмування додатків, який надається у вигляді коду з відкритим доступом та визначає функціональність електронної торгової системи. Електронна торгова система забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обміну інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення аукціону в електронній формі;

електронний аукціон – спосіб надання в оренду майна або передачі права, за яким переможцем стає учасник, що в ході торгів в ЕТС запропонував найвищу ціну;

електронний майданчик – апаратно-програмний комплекс, який функціонує в Інтернеті, підключений до ЦБД та забезпечує організатору аукціону, користувачам, учасникам можливість користуватися сервісами ЕТС з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення електронних аукціонів, який авторизований (попередньо авторизований) відповідно до Порядку відбору операторів електронних майданчиків для організації проведення електронних аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації, авторизації електронних майданчиків та визначення адміністратора електронної торгової системи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 травня 2018 року № 433;

електронні торги – процедура передачі права на оренду комунального майна, що здійснюється в ЕТС в порядку та на умовах, встановлених цим Порядком та регламентом роботи електронної торгової системи Prozorro.Продажі, затвердженим адміністратором;

конкурс на право оренди комунального майна – процедура визначення переможця, якому в результаті електронного аукціону надається право на оренду комунального майна, що виставлено на конкурс;

крок аукціону – мінімальна надбавка, на яку в ході електронного аукціону може здійснюватися підвищення цінової пропозиції;

оператор електронного майданчика – юридична особа, що має право на використання електронного майданчика, який підключено до ЕТС та діє відповідно до договору, укладеного з адміністратором;

учасник конкурсу (електронного аукціону) – фізична особа (в тому числі фізична особа-підприємець) або юридична особа в особі уповноваженого представника, яка виявила намір взяти участь в електронному аукціоні, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, пройшла процедуру реєстрації для участі в електронному аукціоні, отримала відповідне підтвердження про реєстрацію та індивідуальний код учасника;

цінова пропозиція – сума орендної плати в місяць, намір та можливість сплати якої власноруч декларується учасником в особистому кабінеті та подається через оператора в ЕТС.

11.3. Для передачі майна в оренду через ЕТС орендодавець розміщує в ЕТС через електронний майданчик, що підключений до ЕТС, передбачене цим Положенням оголошення про намір передати майно в оренду.

11.4. Для розміщення оголошення про оренду майна в ЕТС та проведення інших дій в ЕТС з метою вивчення попиту на об'єкт, який пропонується для передачі в оренду та проведення конкурсу на право оренди комунального майна, орендодавець укладає з оператором електронного майданчика, що підключений до ЕТС, договір щодо організації проведення електронних торгів з використанням ЕТС.

11.5. У разі розміщення оголошення про намір передати майно в оренду в ЕТС прийом заяв про оренду та подальше проведення конкурсу на право оренди здійснюються через електронну торгову систему Prozorro.Продажі (ЕТС) відповідно до положень Регламенту ЕТС та вимог законодавства.

11.6. Оголошення про намір передати майно в оренду, що розміщується в ЕТС, повинне містити:

інформацію про орендодавця;

порядок оформлення участі в електронних аукціонах з оренди майна, перелік документів, які надаються учасниками, та вимоги до їх оформлення;

кінцевий термін прийняття заяв про участь в електронних аукціонах з оренди майна;

відомості про майно (об'єкт оренди), його склад, опис технічного стану та основних технічних характеристик;

місцезнаходження майна (об'єкта оренди) та його фактична адреса, його фотографічні зображення у кількості не менш ніж 4 шт.;

стартовий розмір орендної плати за рік (місяць) грн./міс. та/або стартовий розмір орендної плати за рік грн/кв.м. (без ПДВ), умови її індексації (за необхідності);

термін, на який укладається договір оренди;

істотні умови договору оренди майна або проект відповідного договору оренди майна;

термін (строк), на який орендар може бути звільнений від внесення орендної плати (у разі необхідності);

крок електронного аукціону;

розмір гарантійного внеску;

вимоги організатора до потенційного орендаря (у випадку, якщо такі вимоги, ставляться організатором) та перелік документів, які повинні надаватись потенційними орендарями.

11.7. Орендна плата визначається згідно з методикою, що затверджується радою. Орендна плата, встановлена за відповідною методикою, застосовується як початкова (стартова) під час визначення орендаря на конкурсних засадах (електронному аукціоні). Крок електронного аукціону визначається в діапазоні від 1 до 10% від початкового (стартового) розміру орендної плати. Гарантійний внесок встановлюється у розмірі від 5 до 10 % від загальної річної суми початкового (стартового) розміру орендної плати.

11.8. Доступ до інформації, оприлюдненої в ЕТС, є безоплатним та вільним.

11.9. Після оприлюднення оголошення про оренду майна особи, які мають наміри взяти участь в конкурсі на право оренди, сплачують гарантійний внесок на рахунок оператора електронного майданчика та подають заяву про оренду майна у формі заяви про участь в електронних торгах через ЕТС. Заява про участь в електронних торгах подається в електронному вигляді шляхом заповнення електронної форми та завантаження необхідних документів, що визначені орендодавцем в оголошенні про оренду майна.

11.10. За подання заяви про участь в електронних торгах оператором електронного майданчика з заявника справляється реєстраційний внесок у розмірі, встановленому Регламентом роботи електронної торгової системи Prozorro. Продажі щодо проведення електронних аукціонів з продажу/надання в оренду майна (активів)/передачі права (Регламент ЕТС).

11.11. Якщо в момент закінчення кінцевого терміну прийняття заяв про участь в електронних торгах не подано жодної заяви в ЕТС, конкурс на право оренди майна (електронний аукціон) не проводиться, електронні торги вважаються такими, що не відбулись.

11.12. Якщо в момент закінчення кінцевого терміну прийняття заяв про участь в електронних торгах подано дві або більше заяви, оголошується конкурс на право оренди, а ЕТС автоматично активує модуль електронного аукціону.

11.13. Якщо в момент закінчення кінцевого терміну прийняття заяв про участь в електронних торгах подано лише одну заяву, конкурс на право оренди (електронний аукціон) не проводиться і договір оренди укладається із заявником. При цьому, протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди.

11.14. Конкурс на право оренди проводиться відповідно до Порядку проведення конкурсу на право оренди майна через електронну торгову систему Prozorro. Продажі, що затверджується радою.

11.15. Орендодавець протягом п'яти робочих днів з дня завершення конкурсу своїм рішенням затверджує його результати.

12. Порядок передачі в оренду майна без проведення конкурсу

12.1. Передача в оренду майна без проведення конкурсу здійснюється у випадках, передбачених частиною четвертою статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а також в інших випадках, передбачених законодавством.

12.2. Особи, що мають право на оренду майна без проведення конкурсу, подають заяви про оренду, що мають містити інформацію, передбачену пунктом 4.2 цього положення, а також підстави оренди майна без проведення конкурсу.

12.3. Заяви про оренду, що надійшли до орендодавця після дати публікації оголошення про намір передати це майно в оренду, не розглядаються.

12.4. Передача майна в оренду без проведення конкурсу здійснюється за рішенням ради.

13. Орендна плата та інші платежі

13.1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Строки внесення орендної плати та її розмір, визначені згідно з цим положенням, зазначаються у договорі оренди.

13.2. Початок нарахування орендної плати та інших платежів, пов'язаних з орендою майна, починається з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, який підписується орендодавцем та орендарем. Нарахування орендної плати припиняється у разі припинення договору оренди з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди орендарем та орендодавцем.

13.3. Розмір орендної плати визначається:

у разі передачі в оренду майна на конкурсних засадах відповідно до конкурсних пропозицій переможця конкурсу на право оренди;

в інших випадках згідно з методикою, що затверджується радою.

13.4. Отримувачем орендної плати є рада.

13.5. Орендар за користування об'єктом оренди сплачує орендну плату, витрати орендодавця та/або балансоутримувача на утримання орендованого майна та інші платежі, зазначені у цьому положенні, незалежно від результатів господарської діяльності.

13.6. У разі несвоєчасної сплати орендної плати орендар сплачує пеню. Розмір пені визначається в договорі оренди і не може перевищувати розміру, встановленого законодавством. Пеня зараховується на рахунок Ради.

13.7. Крім орендної плати орендар сплачує:

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

компенсацію витрат орендодавця 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 гривня на рік, експлуатаційні витрати орендодавця відповідно до договору, який укладається між орендарем та орендодавцем;

послуги страховика.

13.8. Розмір орендної плати може бути змінений:

за погодженням сторін;

на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, передбачених законодавством України.

13.9. У разі, якщо орендар не може використовувати орендоване майно у зв'язку з необхідністю проведення ремонтних робіт, за його клопотанням рішенням орендодавця на період виконання ремонтних робіт орендна плата може бути зменшена на 50 відсотків для об'єктів площею до 150 м² на строк не більше 3 місяців, а для об'єктів площею більше 150 м² – на строк не більше 6 місяців. Інформація щодо неможливості

використання орендованого майна підтверджується відповідним актом, складеним орендарем та балансоутримувачем. Зменшена орендна плата, передбачена цим пунктом, може бути встановлена один раз протягом строку дії договору оренди. Перерахунок орендної плати здійснюється орендодавцем після надання орендарем документів, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення ремонтних робіт.

14. Порядок укладення договору оренди

14.1. Підставою укладення договору оренди є:
рішення орендодавця про укладення договору у разі надходження лише однієї заяви про оренду;

рішення орендодавця про затвердження результатів конкурсу;

рішення ради у випадках передачі майна в оренду без проведення конкурсу;

14.2. Питання про надання майна у довгострокову оренду терміном більше 10 років вирішує рада.

14.3. Протягом семи робочих днів з дати виникнення підстав для укладення договору оренди орендодавець готує проект відповідного договору згідно з типовим договором, що затверджується радою, підписує та надсилає (вручає особисто) орендарю.

14.4. Орендар протягом п'яти робочих днів підписує всі примірники договору оренди та надсилає їх рекомендованим листом або надає особисто орендодавцю для реєстрації.

14.5. У випадках, передбачених законодавством, договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Витрати за нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію договору покладаються на орендаря. Невиконання орендарем цієї умови може бути підставою скасування рішення про передачу майна в оренду.

15. Страхування об'єкта оренди

15.1. Орендоване майно на період строку дії договору оренди страхується орендарем на користь орендодавця не пізніше як через двадцять календарних днів після укладення договору оренди. Орендар зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди майно було застрахованим.

15.2. Копії договору страхування та платіжного доручення про перерахування страхового платежу, завірені належним чином, надаються орендодавцю впродовж 25 календарних днів після укладення договору оренди.

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

16. Передача майна в суборенду

16.1. Орендар має право передати майно в суборенду лише за згодою орендодавця.

16.2. Не допускається передача в суборенду об'єктів, які передані орендарям, зазначеним в абзаці четвертому частини четвертої статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Зазначена норма не застосовується у випадках передачі в суборенду об'єктів оренди або їх частини бюджетними установами.

16.3. Строк дії договору суборенди не повинен перевищувати строку дії договору оренди.

16.4. З метою укладання договору суборенди потенційний суборендар звертається до орендодавця з заявою, що повинна містити інформацію, передбачену для заяв про оренду.

16.5. Після отримання згоди орендодавця укладається договір суборенди між орендарем та суборендарем. Для передачі у суборенду майна, що було передане в оренду за рішенням ради, потрібен дозвіл ради.

16.6. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

16.7. Суборендар сплачує орендарю орендну плату у розмірі, визначеному відповідно до методики, що затверджується радою. У разі перевищення орендної плати, яку сплачує суборендар, над орендною платою, встановленою орендарю, суборендар перераховує різницю до бюджету громади.

16.8. Передача цілісних майнових комплексів у суборенду забороняється.

17. Порядок внесення змін до договору оренди

17.1. Внесення змін до договору оренди здійснюється за згодою сторін договору до закінчення терміну його дії.

17.2. З метою розгляду питання про внесення змін до договору оренди орендар подає орендодавцю заяву та обґрунтування запропонованих змін.

17.3. Орендодавець протягом п'ятнадцяти днів приймає рішення про схвалення змін до договору оренди або відмовляє у їх внесенні. Для внесення змін до договору оренди майна, що було передане в оренду за рішенням ради, потрібен дозвіл ради.

17.4. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди, внесення змін та доповнень, укладення додаткових угод щодо договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження дії договору оренди, внесення змін та доповнень, укладення додаткових угод щодо договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди.

18. Поліпшення орендованого майна

18.1. Орендар має право за згодою орендодавця здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого майна.

18.3. Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна орендар подає орендодавцю заяву та такі документи:

опис поліпшень, що передбачається здійснити, і кошторис витрат на їх проведення;

інформацію про доцільність здійснення поліпшень орендованого майна;

приписи органів пожежного нагляду, охорони праці тощо (у разі необхідності);

затверджену копію проектно-кошторисної документації;

звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень.

18.4. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється орендодавцем або за його дорученням балансоутримувачем.

18.5. Згода на здійснення поліпшень надається протягом 30 календарних днів у формі рішення орендодавця.

18.7. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар надає орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт з поданням копій підписаних замовником

і підрядником актів приймання виконаних робіт та документів, що підтверджують оплату зазначених робіт та декларації про готовність об'єкта до експлуатації (у разі, якщо виконані роботи є капітальним ремонтом або реконструкцією) .

19. Контроль за використанням майна, переданого в оренду, та виконанням умов договору оренди

19.1. Орендодавець та балансоутримувачі здійснюють контроль за використанням майна, переданого в оренду, та документальний контроль своєчасності надходження орендної плати до бюджету.

19.2. Орендодавець або уповноважені ним особи мають право здійснювати планові та позапланові перевірки виконання умов договорів оренди майна. Позапланові перевірки здійснюються у разі надходження заяв від фізичних та юридичних осіб про порушення умов оренди.