



У к р а ї н а

ПРОЕКТ

ШЕПЕТІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

_____ сесії міської ради VII скликання

від _____ 2017 р. № _____

м.Шепетівка

Про впорядкування орендних відносин
майна комунальної власності територіальної
громади міста Шепетівки

З метою впорядкування орендних відносин майна комунальної власності територіальної громади міста Шепетівки, вдосконалення системи обліку, контролю, підвищення ефективності використання об'єктів комунальної власності, у відповідності до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та керуючись п. 31 частин першої ст.. 26 та частини п'ятої ст.. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди майна територіальної громади міста Шепетівки. (Додаток № 1).
2. Затвердити Типовий договір оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Шепетівки (Додаток № 2).
3. Затвердити «Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна, що знаходиться у комунальній власності територіальної громади міста Шепетівки» (Додаток №3).
4. Дане рішення вступає в дію з дня опублікування його в друкованих засобах масової інформації та/або в мережі Інтернет на сторінці офіційного сайту міської ради.
5. Вважати таким, що з дня публікації даного рішення втрачає чинність рішення XI сесії Шепетівської міської ради 24 скликання від 26 червня 2003 року № 1, зі усіма змінами та доповненнями.
6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань розвитку промисловості, житлово-комунального господарства, підприємницької діяльності, транспорту, енергетики та зв'язку (голова комісії Верхогляд М.І.)

Міський голова

М.Полодюк

Порядок
проведення конкурсу на право оренди майна територіальної громади міста Шепетівки

1. Цей Порядок визначає процедуру проведення конкурсу на право оренди майна територіальної громади міста Шепетівки, зокрема цілісних майнових комплексів комунальних підприємств територіальної громади міста Шепетівки, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває у комунальній власності (далі - об'єкт).

2. Матеріально-технічне та організаційне забезпечення проведення конкурсу та засідань конкурсної комісії здійснює управління економічного розвитку апарату Шепетівської міської ради та її виконавчого комітету.

Реєстр об'єктів комунального майна, що можуть бути передані в оренду чи знаходиться в оренді (надалі – реєстр) веде управління економічного розвитку.

Балансоутримувачі комунального майна територіальної громади міста Шепетівки зобов'язані щороку, станом на 01 січня інформувати управління економічного розвитку про наявність об'єктів, що не використовуються і можуть бути передані в оренду, для включення інформації про них в Реєстр.

3. Конкурс проводить конкурсна комісія, що утворюється рішенням виконавчого комітету Шепетівської міської ради.

4. Оголошення про конкурс публікується щодо цілісних майнових комплексів комунальних підприємств та нерухомого майна площею 100 кв. метрів і більше не пізніше ніж за сорок календарних днів до дати проведення конкурсу; щодо нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна - не пізніше ніж за десять календарних днів до дати проведення конкурсу і повинне містити такі відомості:

- інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження, у разі оренди цілісного майнового комплексу - також обсяг і основна номенклатура продукції, у тому числі тієї, що експортується, кількість і склад робочих місць, рівень прибутковості об'єкта за останні три роки, розмір дебіторської та кредиторської заборгованості, наявність майна в заставі, податковій заставі, в оренді);

- умови конкурсу;

- дата, час і місце проведення конкурсу;

- кінцевий строк прийняття пропозицій від претендентів (не більш як три робочих дні до дати проведення конкурсу);

- перелік документів, які подаються претендентами для участі в конкурсі.

Особи, які під час вивчення попиту виявили заінтересованість в оренді об'єкта, письмово повідомляються орендодавцем про проведення конкурсу і необхідність подання письмових пропозицій відповідно до оголошення про конкурс.

5. Умовами конкурсу є:

- стартовий розмір орендної плати, який розрахований за ставкою згідно з Методикою розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Шепетівки (додаток № 3),

- ефективного використання об'єкта оренди за цільовим призначенням (у разі оренди цілісного майнового комплексу - відповідно до напряму виробничої діяльності підприємства);

- дотримання вимог щодо експлуатації об'єкта;
- компенсація переможцем конкурсу витрат, пов'язаних з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди, опублікуванням оголошення про конкурс у відповідних засобах масової інформації .

Умови конкурсу можуть також передбачати зобов'язання щодо:

- виконання певних видів ремонтних робіт;
- виконання встановлених для підприємства мобілізаційних завдань;
- виготовлення продукції в обсягах, необхідних для задоволення потреб громади м.Шепетівки;
- збереження (створення) нових робочих місць;
- вжиття заходів для захисту навколишнього природного середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта;
- створення безпечних умов праці;
- дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення.

Інші умови включаються до умов конкурсу з урахуванням пропозицій органу уповноваженого управляти відповідним комунальним майном.

Орендодавець не має права змінювати умови проведення конкурсу після опублікування оголошення про конкурс.

6. Критерієм визначення переможця є найбільший розмір орендної плати у разі обов'язкового забезпечення виконання інших умов конкурсу.

7. Для участі в конкурсі претендент подає на розгляд комісії в запечатаному конверті прошнуровані та пронумеровані документи разом з описом:

1) заяву про участь у конкурсі та документи, зазначені в оголошенні про конкурс. У разі оренди цілісного майнового комплексу претендент подає також висновок органу Антимонопольного комітету про можливість передачі претенденту в оренду зазначеного майна. Якщо претендент вже подавав заяву про оренду, яка стала підставою для оголошення конкурсу, після оголошення конкурсу він подає нові пропозиції відповідно до умов конкурсу;

пропозиції щодо виконання умов конкурсу, крім розміру орендної плати, пропозиція стосовно якого вноситься учасником конкурсу в день проведення конкурсу;

інформацію про засоби зв'язку з ним;

2) відомості про претендента:

для юридичної особи:

- документи, що посвідчують повноваження представника юридичної особи;
- посвідчені нотаріусом копії установчих документів;
- завірену належним чином копію звіту про фінансові результати претендента з урахуванням дебіторської і кредиторської заборгованостей за останній рік;
- довідку від претендента про те, що стосовно нього не порушено справу про банкрутство;

для фізичної особи:

- копію документа, що посвідчує особу, або належним чином оформлену довіреність;
- завірену належним чином копію декларації про доходи або звіту суб'єкта малого підприємництва - фізичної особи - платника єдиного податку.

8. Конкурсна комісія створюється в кількості 7 - 9 осіб, яка затверджується рішенням виконавчого комітету Шепетівської міської ради.

9. Основними завданнями комісії є:

- визначення умов та строку проведення конкурсу;
- розгляд поданих претендентами документів та визначення списку претендентів допущених до участі в конкурсі;

-проведення конкурсу з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону;
- складання протоколів та подання їх на затвердження виконавчого комітету або сесії міської ради.

10. Конкурсна комісія розпочинає свою роботу з моменту її створення.

11. Керує діяльністю комісії, скликає та веде засідання голова комісії.

Рішення комісії приймаються більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії. Голова комісії має право вирішального голосу у разі рівного розподілу голосів членів комісії.

Виконує обов'язки голови комісії, в разі його відсутності його заступник, який призначається з числа членів комісії.

12. У разі потреби в отриманні додаткової інформації комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

Члени комісії та працівники, які забезпечують проведення конкурсу, несуть відповідальність за розголошення інформації: про учасників конкурсу, їх кількість та конкурсні пропозиції (до визначення переможця); яка міститься в документах, поданих учасниками конкурсу.

13. Засідання комісії є правомочним у разі участі в ньому не 2/3 її чисельності.

14. Конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону.

15. Документи (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) подаються до конкурсної комісії у конвертах з написом "На конкурс" з відбитком печатки претендента(за наявності). Зазначені конверти передаються голові комісії перед її черговим засіданням, під час якого конверти розпечатуються.

16. Подані претендентами документи розглядаються на засіданні конкурсної комісії до проведення конкурсу з метою формування списку його учасників. Зазначений список затверджується протокольным рішенням комісії. Протягом одного робочого дня після затвердженого списку секретар конкурсної комісії повідомляє учасникам конкурсу з використання засобів зв'язку, які вони обрали, про їх допущення або недопущення (із зазначених підстав) до подання конкурсних пропозицій щодо орендної плати.

У разі коли пропозиція тільки одного претендента відповідає умовам конкурсу, а аукціон з визначення розміру орендної плати не проводиться і з таким претендентом укладається договір оренди згідно з наданою ним пропозицією.

Конкурс вважається таким, що не відбувся у разі:

- неподання заяв про участь у конкурсі;
- відсутності пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;
- знищення об'єкта оренди або істотної зміни його фізичного стану.

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

17. У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу, переможець визначається комісією за критерієм найбільшої запропонованої орендної плати за перший/базовий місяць оренди із застосуванням принципу аукціону.

18. Протягом семи робочих днів після затвердження списку учасників, допущених до участі в конкурсі, комісія проводить відкрите засідання за участю учасників конкурсу (їх уповноважених осіб). На засіданні можуть бути присутні представники засобів масової інформації та інші зацікавлені особи. Секретар конкурсної комісії реєструє в протоколі засідання конкурсної комісії кожного учасника конкурсу із зазначенням найменування/прізвища учасника чи уповноваженої ним особи і видає картку з номером учасника.

19. Учасники конкурсу подають в запечатаних конвертах конкурсні пропозиції щодо розміру орендної плати. Розмір орендної плати, зазначений у конкурсній пропозиції, не може бути меншим за розмір стартової орендної плати, зазначеної в оголошенні про проведення конкурсу.

20. Голова конкурсної комісії (у разі його відсутності - заступник голови конкурсної комісії) в присутності членів конкурсної комісії та учасників конкурсу розпечатує конверти і оголошує їх зміст. Конкурсні пропозиції, в яких зазначений розмір орендної плати нижчий ніж визначений в умовах конкурсу, до уваги не беруться, а особи, які їх подали, до подальшої участі в конкурсі не допускаються. Такі конкурсні пропозиції вносяться до протоколу з відміткою "не відповідає умовам конкурсу".

21. Після оголошення всіх конкурсних пропозицій щодо орендної плати конкурс проводиться у формі торгів "з голосу" головою конкурсної комісії (у разі його відсутності - заступником голови конкурсної комісії). Початком торгів вважається момент оголошення найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях. Голова конкурсної комісії (у разі його відсутності - заступник голови конкурсної комісії) пропонує учасникам вносити пропозиції.

22. У процесі проведення торгів учасники конкурсу піднімають картку із своїм номером, називають свою пропозицію та заповнюють і підписують бланк пропозиції, в якому зазначаються реєстраційний номер учасника і запропонована сума. Забезпечення учасників зазначеними бланками покладається на секретаря конкурсної комісії.

23. Збільшення розміру орендної плати здійснюється учасниками з кроком, який встановлюється конкурсною комісією, але не може бути меншим ніж 1 відсоток найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях. Якщо після того, як голова конкурсної комісії тричі оголосив останню пропозицію, від учасників конкурсу не надійдуть пропозиції щодо більш високого розміру орендної плати, голова конкурсної комісії оголошує "Вирішено", називає номер учасника, який запропонував найбільший розмір орендної плати, і оголошує його переможцем конкурсу.

24. Конкурсна комісія також визначає черговість учасників конкурсу, з якими укладається договір оренди за відповідним розміром орендної плати. У разі неукладання договору оренди з переможцем конкурсу договір укладається з учасником конкурсу, пропозиція якого була попередньою згідно з бланками пропозицій.

25. Після закінчення засідання конкурсної комісії, на якому визначено переможця конкурсу, складається протокол, у якому зазначаються: відомості про учасників; стартова орендна плата; пропозиції учасників (підписані бланки з пропозиціями); найбільші розміри орендної плати, запропоновані всіма учасниками конкурсу; результати конкурсу. Протокол у день проведення засідання конкурсної комісії підписується головою конкурсної комісії (у разі його відсутності - заступником голови конкурсної комісії), секретарем конкурсної комісії та членами конкурсної комісії

26. Протокол про результати конкурсу після його підписання затверджується виконавчим комітетом Шепетівської міської ради або сесією міської ради на черговому засіданні..

Управління економічного розвитку протягом трьох робочих днів після затвердження протоколу про результати конкурсу письмово повідомляє про результати конкурсу всіх учасників та розміщує інформацію в місцевих засобах масової інформації на офіційному інтернет-порталі Шепетівської міської ради.

27. У разі коли переможцем конкурсу є суб'єкт малого підприємництва, який провадитиме виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах, запропонована ним на конкурсі орендна плата при укладанні договору визначається з урахуванням коефіцієнта, передбаченого приміткою 1 таблиці 2 до Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Шепетівки, яке передається в оренду.

28. У разі не укладання договору оренди жодним з учасників орендодавець за рішенням конкурсної комісії може оголосити новий конкурс.

Начальник управління економічного розвитку

О.Гринь

Секретар міської ради

М.Кикоть

Додаток № 2
до рішення _____ сесії
міської ради VII скликання
від _____ 2017 року № _____

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ПРИМІЩЕННЯ № _____

м. Шепетівка

" _____ " _____ 20__ р.

Балансоутримувач майна Шепетівської міської ради, в особі начальника (директора) _____, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Положення про управління (Статуту підприємства), Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності, затвердженим рішенням сесії міської ради від _____ 20__ р. № _____ (надалі Орендодавець) з однієї сторони, та _____ (в подальшому Орендар) в особі директора _____, який діє на підставі Статуту, з другої сторони, уклали даний договір про наступне:

1. Предмет договору

Предметом договору оренди є окремо визначене нежитлове приміщення комунальної власності територіальної громади м. Шепетівка і знаходиться на балансі _____.

1.1. Орендодавець відповідно до рішення виконкому (сесії міської ради) № _____ від " _____ " _____ 20__ р., передає, а Орендар приймає в оренду нежитлове приміщення (надалі Об'єкт оренди), яке знаходиться за адресою: м. Шепетівка, вул. _____, загальною площею _____ кв. м., для використання його під _____.

1.2. Вартість Об'єкта оренди встановлена за результатами проведення незалежної оцінки (експертним шляхом) і становить відповідно до Звіту про оцінку майна/акт оцінки _____ грн. станом на « _____ » _____.

1.3. Дія даного договору встановлюється з " _____ " _____ 20__ р. по " _____ " _____ 20__ р.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Об'єкт оренди повинен бути переданий Орендодавцем та прийнятий Орендарем протягом 5-ти днів з моменту підписання даного договору за актом прийому-передачі, підписання якого свідчить про фактичне передавання Об'єкта оренди.

2.2. Передавання майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно.

2.3. Після припинення договору Орендар зобов'язаний повернути Об'єкт оренди у тому стані, в якому він його одержав з урахуванням нормального зносу.

2.4. Приміщення вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта прийому-передачі.

2.5. У разі несвоєчасного звільнення Об'єкта оренди у випадку припинення або розірвання договору оренди Орендар сплачує Орендодавцю компенсацію за використання Об'єкта оренди в розмірі подвійної ставки орендної плати включно по день передачі Орендодавцеві за актом приймання-передачі.

2.6. При достроковому розірванні договору оренди з ініціативи Орендаря невід'ємні поліпшення визнаються власністю Орендодавця і відшкодуванню не підлягають.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням сесії, і становить без ПДВ за перший місяць оренди - _____ грн. з урахуванням індексу інфляції за місяць _____ та без

врахування індексу інфляції за місяць _____).

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

- 3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.
- 3.3. Орендна плата перераховується на рахунок орендодавця щомісяця не пізніше 12 числа місяця, наступного за звітним.
- 3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.
- 3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.
- 3.6. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла на рахунок орендодавця, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.
- 3.7. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються внесенням Орендарем завдатку в розмірі орендної плати визначеної за перший місяць оренди.

4. Використання амортизаційних відрахувань

- 4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно сплачуються і залишаються в розпорядженні Орендодавця і використовуються на відновлення орендованих основних фондів.
- 4.2. Поліпшення орендованого майна, здійснене за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Орендодавця.

5. Обов'язки та права Орендаря

- 5.1. Орендар зобов'язаний:
- 5.1.1. Використовувати орендоване приміщення тільки за його прямим призначенням, визначеним цим договором.
- 5.1.2. Підписати акт приймання-передачі протягом 5-ти днів з підписання договору оренди дня.
- 5.1.3. Вносити своєчасно і в повному обсязі Орендодавцю орендну плату.
- 5.1.4. Одночасно з внесенням орендної плати за перший місяць відшкодувати Орендодавцю (балансоутримувачу) комунального майна вартість проведеної незалежної оцінки та рецензії.
- 5.1.5. Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю витрати, пов'язані зі сплатою за землю, пропорційно займаній площі. Розмір плати за землю визначається відповідно до грошової оцінки земель міста Шепетівка.
- 5.1.6. Протягом 15 днів з моменту укладення договору оренди та щорічно до 20 січня поточного року протягом терміну дії договору, надавати довідку про грошову оцінку земельної ділянки.
- 5.1.7. За несвоєчасну сплату орендних платежів Орендар сплачує на користь Орендодавця пеню від розміру не сплачених орендних платежів за кожний день прострочення в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня
- У випадку примусового стягнення несвоєчасно сплаченої орендної плати, у порядку встановленому законодавством України, з Орендаря також стягуються у повному обсязі витрати, пов'язані з таким стягненням.
- 5.1.8. Проводити поточний ремонт орендованого приміщення за рахунок власних коштів.
- 5.1.9. Повернути дане приміщення Орендодавцю в задовільному технічному стані і тій комплектації, що була на момент передачі, по акту зі всіма виконаними в приміщенні переобладнаннями на момент повернення.
- 5.1.10. Забезпечувати безперешкодний доступ в орендоване приміщення представників Орендодавця та працівників служб, що обслуговують інженерні мережі для необхідного огляду технічного стану приміщення та комунікацій.
- 5.1.11. Застрахувати Об'єкт оренди на користь Орендодавця на весь термін дії договору оренди від вогневих ризиків, ризиків стихійних явищ та інших майнових ризиків на суму не менше, ніж балансова вартість об'єкта оренди. У договорі страхування Орендодавець

повинен бути вказаний як вигодонабувач страхового відшкодування. Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю копію договору страхування та копії платіжних доручень про сплату страхових платежів.

5.1.12. Протягом місяця з дня укладення договору оренди самостійно укласти угоди на тепло-, водо-, електро-, газопостачання та вивіз сміття з відповідними підприємствами та організаціями, здійснювати оплату згідно з рахунками цих організацій. Укласти угоду з балансоутримувачем на відшкодування експлуатаційних витрат за виключенням витрат на ті види робіт, які проводить сам Орендар.

5.1.13. Забезпечити в орендованому приміщенні під час опалювального сезону температурний режим необхідний для збереження Об'єкту оренди у зимовий період відповідно до встановлених нормативів.

5.1.14. Забезпечити виконання вимог протипожежного захисту приміщення за власні кошти.

5.1.15. Повідомити Орендодавця про зміни юридичної адреси, розрахункових рахунків та інших реквізитів протягом 5 днів, надавши при цьому належно завірені копії відповідних документів.

5.1.16. Капітальний ремонт, реконструкцію та технічне переобладнання об'єкта оренди проводити виключно за погодженням Орендодавця з наданням кошторисної, проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку, відповідно до рішення виконкому щодо дозволу на їх виконання та форми взаєморозрахунків. Розгляд вищевказаних питань здійснюється виконкомом за заявою Орендаря при відсутності у нього заборгованостей з орендної плати та експлуатаційних витрат.

5.1.17. Утримувати прилеглу територію, визначену правилами благоустрою забезпечення чистоти і порядку дотримання тиші в громадських місцях на території міста Шепетівка, в належному санітарному стані.

5.1.18. Нести відповідальність за пошкодження орендованого приміщення.

5.1.19. Повідомити письмово Орендодавця, у разі реорганізації, приватизації чи його (Орендаря) ліквідації, або порушенні справи про банкрутство в господарському суді, в 10-денний термін з моменту виникнення перелічених фактів та надати нотаріально посвідченні копії установчих документів, що враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

5.2. Вартість комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж не входить до складу орендної плати та сплачується Орендарем окремо на підставі договорів, укладених Орендарем з організаціями, що надають такі послуги.

5.3. Орендар не має права без згоди Орендодавця передавати обов'язки по договору іншим організаціям, а також здавати орендовані приміщення в суборенду іншим організаціям без згоди Орендодавця. При умові отримання дозволу на передачу приміщень в суборенду, Орендар зобов'язаний надіслати Орендодавцю копію договору суборенди на протязі 5 днів з дня підписання такого договору.

5.4. Орендар має право:

- вільно використовувати Об'єкт оренди на умовах визначених даним договором;
- вимагати усунення будь-яких перешкод у здійсненні свого права тимчасового користування;
- обладнати та оформити інтер'єр Об'єкту оренди на власний розсуд;
- встановлювати сигналізацію та інші системи охорони;
- передавати Об'єкт оренди в суборенду за письмовою згодою Орендодавця.

6. Орендодавець зобов'язаний

6.1. Передати Орендарю майно по акту прийому-передачі, який є невід'ємною частиною цього договору.

6.2. Проводити капітальний ремонт будівлі, приміщень та комунікацій за рахунок амортизаційних відрахувань.

6.3. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим майном на умовах цього Договору.

6.4. Відшкодувати Орендареві частини вартості невід'ємних поліпшень орендованого майна у відповідності до законодавства.

6.5. Здійснювати контроль за станом Об'єкта оренди не менше ніж 2 рази на рік.

7. Орендодавець має право

7.1. Контролювати технічний стан, стан сантехнічного обладнання та інших комунікацій переданого в оренду майна та вносити пропозиції щодо покращення технічного стану і вимагати виконання відповідних робіт.

7.2. Виступати з ініціативою відносно внесення змін в договір або його розірвання у випадку погіршення стану орендованого приміщення, у випадку його неналежного використання, передачі в суборенду без згоди Орендодавця або не виконання інших умов договору.

8. Відповідальність сторін

8.1. За невиконання або неналежне виконання обов'язків згідно даним договором сторони несуть відповідальність, передбачену даним договором та діючим законодавством України.

8.2. Орендодавець має право відмовитись від договору оренди і вимагати повернення Об'єкта оренди, якщо Орендар не вносить орендну плату протягом 3-х місяців підряд.

У разі відмови Орендодавця від договору оренди, договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення про відмову від договору.

8.3. Спори, що виникають в ході виконання даного договору, вирішуються за згодою сторін. Якщо згода не буде досягнута, спір передається на розгляд Господарського суду.

9. Умови зміни або розірвання договору

9.1. Умови договору зберігають силу на весь період дії договору.

9.2. Дія договору може бути продовжена лише шляхом укладання нового договору на підставі рішення виконавчого комітету та письмової заяви Орендаря, яка має бути подана Орендодавцю за місяць до закінчення строку дії договору.

9.3. Зміни або розірвання даного договору можуть мати місце за погодженням обох сторін з обов'язковим складанням письмового документу.

9.4. Зміни, доповнення, які вносяться, розглядаються сторонами протягом 20 днів.

9.5. Одностороння відмова від виконання договору і внесення змін не допускається.

9.6. Реорганізація Орендаря або Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення дії договору.

9.7. Орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди, якщо:

- орендар використовує об'єкт договору не за призначенням;
- орендар без дозволу орендодавця передав об'єкт оренди у користування іншій особі;
- орендар своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження об'єкту оренди;
- орендар вчасно не приступив до проведення капітального ремонту об'єкту оренди, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на орендаря;
- виникнення тримісячної заборгованості по сплаті орендарем орендної плати

9.8. Договір може бути розірвано достроково за рішенням Господарського суду, по наполяганню однієї із сторін, у випадках передбачених законодавством.

9.9. При тривалому, більше трьох місяців з дати підписання договору, невикористані Орендарем наданого йому в оренду приміщення - приміщення вважається неосвоєним і договір підлягає розірванню відповідно до чинного законодавства України.

9.10. Дія договору припиняється у випадках:

- закінчення терміну, на який він був укладений;
- приватизації об'єкта оренди Орендарем;
- достроково, за погодженням сторін або за рішенням Господарського суду;
- банкрутства Орендаря.

9.11. У разі якщо орендодавець має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово (рекомендованим листом) повідомити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору.

9.12. Взаємовідносини сторін, не врегульовані даним договором, регламентуються діючим законодавством.

9.13. Даний договір складений у 3-х примірниках, які мають однакову юридичну силу.

10. Додатки:

10.1. До цього договору додаються:

- розрахунок орендної плати;
- акт прийому-передачі.

10.2. Вказані додатки є невід'ємними частинами цього договору.

11. Місцезнаходження сторін:

Орендодавець

м. п.

Начальник управління економічного розвитку

Секретар міської ради

Орендар

м. п.

О.Гринь

М.Кикоть

МЕТОДИКА
розрахунку і порядок використання плати за оренду майна, що знаходиться у
комунальній власності територіальної громади міста Шепетівки

1. Розрахунок орендної плати

1.1. Методику розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду комунального майна територіальної громади міста Шепетівки.

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

1.3. Орендна плата 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.

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.

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

$$\text{Опл} = \frac{(\text{Воз} + \text{Внм}) \times \text{Сор.ц}}{100},$$

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.; Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень; Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень; Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, визначена згідно з [додатком 1](#).

1.5. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого 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.

1.6. У разі оренди нерухомого майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100},$$

де Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Сор - орендна ставка, визначена згідно з [додатком № 2](#).

1.7. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, Пенсійним фондом України та його територіальними органами, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, музеями, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, національними художніми колективами та концертними організаціями, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 гривню. 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 та еротичного характеру;

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

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

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

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

$$\text{Опл. міс.} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім},$$

де Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень; 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.

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

1.10. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу цілісного майнового комплексу, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу.

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

Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем до міського бюджету.

Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до міського бюджету здійснюється орендодавцем.

2. Нарахування та розподіл орендної плати

2.1. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

2.2. Крім орендної плати орендар сплачує комунальні платежі, експлуатаційні витрати тощо.

2.3. Суми орендної плати, зайво перераховані, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання письмової згоди.

2.4 Орендна плата зараховується:

- за майно, орендодавцем якого є структурні підрозділи Шепетівської міської ради та її виконавчого комітету до загального фонду міського бюджету;

- за майно орендодавцем якого є бюджетні установи та комунальні підприємства на рахунок балансоутримувачів.

Додаток № 1
до Методики розрахунку орендної плати
за користування майном комунальної
власності
територіальної громади м. Шепетівка

ОРЕНДНІ СТАВКИ

за використання цілісних майнових комплексів

Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств	Орендна ставка, відсотків
Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств:	
тютюнової промисловості, лікерогорілчаної та виноробної промисловості, радгоспів заводів (що виробляють виноробну продукцію)	25
з виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості	20
Електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлозно-паперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування	16
Сільського господарства, харчової промисловості (крім лікеро-горілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів (крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12
Інші об'єкти	10

Додаток № 2
до Методики розрахунку орендної плати
за користування майном комунальної
власності
територіальної громади м. Шепетівка

ОРЕНДНІ СТАВКИ

за використання нерухомого комунального майна

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45
3. Розміщення:	
фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів	40
ресторанів з нічним режимом роботи	40
торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	40
операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	40
4. Розміщення:	
виробників реклами	20
салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	20
торговельних об'єктів з продажу автомобілів	20
зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	20
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
7. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
8. Розміщення:	
клірингових установ	20
майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	20
майстерень з ремонту ювелірних виробів	20
ресторанів	20
приватних закладів охорони здоров'я	20
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і	20

провадять господарську діяльність з медичної практики	
розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	20
редакцій засобів масової інформації:	
- рекламного та еротичного характеру	20
- тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства	20
- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	20
- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення	20
9. Розміщення:	
крамниць-складів, магазинів-складів	18
турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків	18
торговельних об'єктів з продажу:	
- непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів	18
- промислових товарів, що були у використанні	18
- автотоварів	18
- відео- та аудіопродукції	18
офісних приміщень	12
антен	18
10. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
11. Розміщення:	
суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	15
бірж, що мають статус неприбуткових організацій	15
кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	15
ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини	15
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	15
складів	15
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	15
12. Розміщення:	
закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях	13
суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх	13

тварин	
13. Розміщення:	
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)	12
стоянок для автомобілів	12
14. Розміщення:	
комп'ютерних клубів та Інтернет - кафе	10
ветеринарних аптек	10
рибних господарств	10
приватних навчальних закладів	10
шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів	10
торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами	10
суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи	10
видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами	10
редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 14 Методики та пункті 8 цього додатка	10
15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
16. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
17. Розміщення:	
кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	8
аптек, що реалізують готові ліки	8
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	8
18. Розміщення:	
торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів	7
ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	7
19. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
20. Розміщення:	
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	6
фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи	6
об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку	6
суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки	6

(вручення) поштових відправлень	
торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео - та аудіо продукції, що призначається для навчальних закладів	6
21. Розміщення:	
Державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державних та місцевих бюджетів	5
оздоровчих закладів для дітей та молоді	5
санаторно-курортних закладів для дітей	5
Державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету	5
торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	5
відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги	5
суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	
22. Розміщення:	
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів піддакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах	4
громадських вбиралень	4
камер схову	4
видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	4
23. Розміщення:	
аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами	3
суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	3
органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом)	3
науково-дослідних установ, крім бюджетних	3
24. Розміщення:	
аптек, які обслуговують пільгові категорії населення	2
організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	2
бібліотек, архівів, музеїв	2
дитячих молочних кухонь	2
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	2
25. Розміщення:	
закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного	1

перебування громадян похилого віку та інвалідів		
державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів		1
закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді		1
26. Розміщення транспортних підприємств з:		
перевезення пасажирів		15
перевезення вантажів		18
27. Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:		
не більш як 50 кв. метрів		3
понад 50 кв. метрів		7
28. Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:		
не більш як 100 кв. метрів		1
понад 100 кв. метрів		7
29. Інше використання нерухомого майна		15
Примітка	Орендні ставки для орендарів - вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах (крім офісів), застосовуються з коефіцієнтом 0,7.	

Начальник управління економічного розвитку

О.Гринь

Секретар міської ради

М.Кикоть

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення сесії міської ради «Про впорядкування орендних відносин майна комунальної власності територіальної громади міста Шепетівка»

Даний аналіз регуляторного впливу, розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», інших нормативних актів України з питань оренди майна.

I. Визначення проблеми

Рішенням сесії Шепетівської міської ради № 1 від 26 червня 2003 р. "Про впорядкування орендних відносин майна комунальної власності", яким затверджено:

- Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Шепетівки;
- Методику розрахунку орендної плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Шепетівки;
- Положення про порядок проведення конкурсів на право укладання договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Шепетівки.

Однак за період дії даного рішення відбулися зміни в законодавстві, які потребують відображення в діючому регуляторному акті.

Також за результатами періодичного відстеження діючого регуляторного акта кількість орендарів, суб'єктів господарювання, що орендують комунальне майно зменшилося, що в свою чергу призвело до зменшення надходжень від оренди.

Кількість СПД, що орендують приміщення, які належать до комунальної власності

Періодичне відстеження (травень 2014р.)			Періодичне відстеження (травень 2017р.)		
2011р	2012р	2013р	2014р.	2015р.	2016р.
22	25	27	15	16	12
25	28	23	14	12	12
1	3	4	4	3	3
48	56	54	33	31	27

Розмір надходження від оренди майна комунальної власності. (тис.грн)

періодичне відстеження (травень 2014р)			Періодичне відстеження (травень 2017р)		
2011р	2012р.	2013р.	2014р.	2015р.	2016р.
21,5	130,8	144,3	144.67	201.56	133.91
137,04	147,7	52,7	51.37	68.74	85.88
1,0	12,5	32,8	37.6	46.4	49.6
159,54	291,0	229,8	233.64	316.7	269.39

З метою спрощення процедури оформлення орендних відносин, забезпечення відкритості та прозорості на всіх етапах оренди, збільшення привабливості оренди, уникнення ситуації неоднозначного застосування норм чинного законодавства пропонується переглянути діючий регуляторний акт та прийняти нове рішення «Про впорядкування орендних відносин майна комунальної власності територіальної громади міста Шепетівки.

Основні групи (підгрупи) на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни		ні
Місцеве самоврядування	так	
Суб'єкти господарювання	так	
У тому числі суб'єкти малого підприємництва	так	

Дане проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів, так як відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до компетенції міських рад відносяться питання прийняття рішень про передачу іншим органам окремих повноважень щодо управління майном, яке належить до комунальної власності відповідної територіальної громади, визначення цих повноважень та умов їх здійснення, яке вирішується виключно на засіданнях міської ради, також органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальної громади здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі здавати їх в оренду. Законом України «Про оренду державного та комунального майна» встановлено повноваження органів місцевого самоврядування стосовно:

- визначення порядку проведення конкурсів для об'єктів, що перебувають у комунальній власності;
- визначення Методики розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем для об'єктів, що перебувають у комунальній власності ;
- розробки і затвердження типових договорів оренди, що перебувають у комунальній власності.

Так як діючий регуляторний акт, що регулює орендні відносини на сьогодні є морально застарілим, деякі положення не відповідають чинному законодавству та не повністю врегульовують організаційно-розпорядчі, правові та майнові відносини, що виникають при управлінні об'єктами комунальної власності, в тому числі при передачі цих об'єктів у користування, виникла нагальна необхідність прийняти новий законодавчий акт, який би повністю відповідав вимогам чинного законодавства і дозволить забезпечити ефективне управління об'єктами комунальної власності територіальної громади міста.

II. Цілі державного регулювання

- впорядкування процесу передачі майна в оренду згідно з діючим законодавством;
- встановлення чіткого, прозорого порядку передачі об'єктів комунальної власності в користування юридичним та фізичним особам;
- підвищення ефективності використання об'єктів комунальної власності територіальної громади м.Шепетівки шляхом передачі в оренду об'єктів на конкурсних засадах;
- визначення умов оренди комунального майна, методики розрахунку орендної плати, ставок;
- затвердження типового договору оренди приміщень комунальної власності;
- збільшення надходжень від майна комунальної власності.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1.Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Забезпечення регулювання	Прийняття рішення Шепетівською міською радою «Про впорядкування орендних відносин майна комунальної власності територіальної громади міста Шепетівка»
Альтернатива 2 Відсутність регулювання	Залишити дану ситуацію без змін

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Забезпечення регулювання	- нормативно-правове врегулювання управління об'єктами комунальної власності; - ефективне використання комунального майна територіальної громади м. Шепетівка, - збільшення надходжень від оренди майна комунальної власності.	Витрати пов'язанні з підготовкою, оприлюдненням та прийняттям регуляторного акту.
Альтернатива 2 Відсутність регулювання	Не передбачаються, оскільки проблема не вирішиться	Зменшення надходжень від майна комунальної власності; Не урегульованість даного питання відповідно до вимог чинного законодавства

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Проект рішення не впливає на сферу інтересів громадян

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць			6	22	28
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків			21.5	78.5	*
Вид альтернативи	Вигоди			Витрати	
Альтернатива 1 Забезпечення регулювання	Формування прозорих відносин при наданні об'єктів комунальної власності в користування			Витрати на сплату орендної плати	
Альтернатива 2 Відсутність регулювання	Не передбачаються			Не передбачаються	

ІV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1 Забезпечення регулювання	4	Оптимальний варіант збалансування інтересів міської влади,

		балансоутримувачів комунального майна, суб'єктів господарювання, територіальної громади міста.
Альтернатива 2 Відсутність регулювання	1	Проблема продовжує існувати і не може бути розв'язана

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1: забезпечення регулювання	Забезпечено баланс інтересів міської влади, балансоутримувачів комунального майна, суб'єктів господарювання	Не передбачається	Досягнення цілі прийняття регуляторного акта, а також реалізація належним чином владних повноважень, оптимальне врахування інтересів кожної із сторін
Альтернатива 2: відсутність регулювання	Не передбачається	Зменшення ефективності використання майна територіальної громади м. Шепетівка	Визначена проблема продовжує існувати і не може бути розв'язана, не враховує інтереси жодної із сторін

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи /причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1: забезпечення регулювання	Обрана альтернатива є найбільш раціональним варіантом врахування інтересів всіх основних груп, на яких проблема справляє вплив	У разі зміни зовнішніх факторів відповідний регуляторний акт може бути переглянутий
Альтернатива 2: відсутність регулювання	Аргументи для переваги відсутні	Відсутні

У. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми.

Вказану вище проблему планується розв'язати шляхом затвердження рішення сесії Шепетівської міської ради «Про впорядкування орендних відносин майна комунальної власності територіальної громади міста Шепетівка». Яким пропонується затвердити:

- Порядок проведення конкурсу на право оренди майна територіальної громади міста Шепетівки;
- Типовий договір оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Шепетівки ;
- Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна, що знаходиться у комунальній власності територіальної громади міста Шепетівки.

. Механізм дії регуляторного акту полягає у забезпеченні збалансованості інтересів міської ради, балансоутримувачів комунального майна, суб'єктів господарювання, що є орендарями майна комунальної власності .

Розробка рішення здійснюється за принципами: законності; гласності (відкритості та загальнодоступності); колегіальності; урахування пропозицій тощо.

Для впровадження даного регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи:

1. Провести громадські слухання з керівниками, спеціалістами виконавчого комітету міської ради, балансоутримувачами майна комунальної власності, суб'єктами господарювання, які орендують чи є потенційними орендарями майна комунальної власності. територіальною громадою міста.
2. Забезпечити інформування громадськості про регуляторний акт шляхом його оприлюднення в засобах масової інформації в мережі Інтернет – на офіційному веб – сайті міської ради.

УІ. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги.

ТЕСТ

Малого підприємництва (М-Тест)

1.Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено одна робоча зустріч 01.06.2017 р.:

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Круглий стіл	6	Проект підтримано з урахуванням висловлених доповнень (розробником зазначені доповнення в проекті враховані)

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання 28 од., у тому числі малого підприємництва 6 од.;

Питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 21.5%.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання:

№ з/п	Витрати	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
-------	---------	---	-------------------------------	------------------------

1	Витрати на здійснення незалежної оцінки, грн..	*	-	*
---	--	---	---	---

* - Визначити витрати неможливо оскільки суб'єкти оціночної діяльності діють за договірними відносинами.

4. Розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання:

Виконавчий комітет Шепетівської міської ради не несе витрат на адміністрування регулювання.

УІІ. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта.

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі.

Зміни терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується проект.

Регуляторний акт набирає чинності з дати його опублікування в засобах масової інформації.

УІІІ. Визначення показників результативності дії регуляторного акта.

1. Кількість укладених договорів оренди комунального майна.
2. Кількість проведених конкурсів на оренду комунального майна.
3. Грошові кошти, отримані від оренди комунального майна.
4. Загальна площа приміщень комунального майна, що може надаватись в оренду, в т.ч. фактично орендується
5. Рівень поінформованості населення міста з положеннями акта.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено до набрання чинності. Повторне через рік після набрання чинності шляхом порівняння показників базового та повторного відстеження, періодичне – раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Для проведення відстеження результативності регуляторного акта буде використаний статистичний метод з використанням статистичних даних наданих орендарями комунальної власності.

Начальник управління економічного розвитку

О.Гринь

Головний спеціаліст відділу підприємництва та аналізу управління економічного розвитку

С.Полодюк