



УКРАЇНА
ЯРЕМЧАНСЬКА МІСЬКА РАДА ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
Сьоме скликання
шістнадцята сесія

Р І Ш Е Н Н Я (проект)

від _____ 2017 року

м.Яремче

№ _____ /2017

**Про затвердження в новій редакції
«Положення про оренду майна
комунальної власності територіальної
громади міста Яремче» та «Методики
розрахунку орендної плати за майно
комунальної власності територіальної
громади міста Яремче»**

Керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Цивільного та Господарського кодексів України та з метою приведення у відповідність до чинного законодавства порядку оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Яремче, підвищення ефективності управління комунальною власністю міста, підвищення ефективності управління комунальною власністю міста, збільшення надходжень від орендної плати, беручи до уваги необхідність сприяння розвитку підприємницької діяльності,

міська рада вирішила:

1. Затвердити в новій редакції «Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Яремче», згідно з додатком 1 (додається).

2. Затвердити в новій редакції «Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче», згідно з додатком 2 (додається).

3. Вважати такими, що втратили чинність рішення міської ради:

- від 19.07.2007 року № 132-9/2007 «Про затвердження Методики нарахування та використання плати за оренду майна власності територіальної громади міста Яремче та розрахунку пропорцій розподілу орендної плати між міським бюджетом та балансоутримувачем»;

- від 12.05.2010 року № 432-31/2010 «Про внесення змін до рішення міської ради від 19.07.2007 року № 132-9/2007 «Про затвердження Методики нарахування та використання плати за оренду майна власності територіальної громади міста Яремче та розрахунку пропорцій розподілу орендної плати між

міським бюджетом та балансоутримувачем»;

- від 30.06.2011 року № 103-5/2011 «Про затвердження «Положення про оренду нежитлових приміщень (будівель, споруд), що належать до комунальної власності міста Яремче»;

- від 16.08.2012 року № 224-13/2012 «Про внесення змін до рішення міської ради від 19.07.2007 року № 132-9/2007 «Про затвердження Методики нарахування та використання плати за оренду майна власності територіальної громади міста Яремче та розрахунку пропорцій розподілу орендної плати між міським бюджетом та балансоутримувачем»;

- від 26.12.2013 року № 383-23/2013 «Про внесення змін і доповнень до рішення міської ради від 30.06.2011 року № 103-5/2011 про затвердження «Положення про оренду нежитлових приміщень (будівель, споруд), що належать до комунальної власності міста Яремче»;

- від 26.12.2013 року № 384-23/2013 «Про внесення змін до рішення міської ради від 19.07.2007 року № 132-9/2007 «Про затвердження Методики нарахування та використання плати за оренду майна власності територіальної громади міста Яремче та розрахунку пропорцій розподілу орендної плати між міським бюджетом та балансоутримувачем»;

- від 30.07.2015 року № 585-32/2015 «Про внесення змін і доповнення до «Положення про оренду нежитлових приміщень (будівель, споруд), що належать до комунальної власності міста Яремче» та «Методики нарахування та використання плати за оренду майна власності територіальної громади міста Яремче та розрахунку пропорцій розподілу орендної плати між міським бюджетом та балансоутримувачем».

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на першого заступника міського голови Тараса Клим'юка.

Міський голова

Василь Онутчак

Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Яремче

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Яремче (далі - Положення) регулює організаційні, правові та майнові відносини між орендодавцем та орендарем, пов'язані з передачею у користування (оренду) за плату на певний строк об'єктів, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Яремче, з метою зміцнення економічних основ місцевого самоврядування за рахунок надходжень коштів від оренди об'єктів комунальної власності міста, збільшення обсягів та поліпшення умов надання послуг населенню міста, підвищення ефективності використання майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Яремче.

1.2. Це Положення розроблене на підставі Конституції України, Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна".

2. ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ

Наведені нижче терміни у цьому Положенні вживаються у такому значенні:

балансоутримувач – підприємство, на балансі якого перебуває об'єкт майна власності територіальної громади (об'єкт оренди);

- **оренда** - засноване на договорі строкове платне користування об'єктом, яке необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності і може використовуватись у таких значеннях:

- **строкова оренда** - договірне користування об'єктом терміном до 3-х років включно;

- **довгострокова оренда** - договірне користування об'єктом терміном від 3 до 50-ти років;

- **тимчасова оренда** - договірне користування об'єктом, із визначенням терміну, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки. При тимчасовій оренді розраховується добова або погодинна орендна плата за користування об'єктом;

- **термін оренди** - строк платного користування об'єктом, який визначається за погодженням сторін і обумовлюється в договорі оренди і не може бути меншим ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін;

- **суборенда** - засноване на договорі строкове платне користування часткою об'єкту, яка передається орендарем, за дозволом орендодавця, в оренду третій особі;

- **індивідуально визначене майно** - інвентарні об'єкти або групи інвентарних об'єктів та інше окреме майно (будівельні механізми, транспортні засоби, комп'ютерна та офісна техніка, інструменти, устаткування, меблі, тощо), що знаходяться у спільній власності територіальних громад міста, сіл та селища можуть реалізуватися шляхом, визначеним законодавством, як окремий самостійний об'єкт оренди;

- **цілісний майновий комплекс** - господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. У разі виділення цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс;

- **орендна плата** - платіж, який вносить орендар за користування об'єктом незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності та може використовуватись у таких значеннях:

- **базова або початкова орендна плата** - економічний кількісний показник, обрахований без урахування інфляційних впливів та коефіцієнтів використання і якості майна, відносно якого прийнято рішення щодо надання права оренди;

- **річна, місячна, добова, погодинна орендна плата** - економічний кількісний показник у залежності від періоду, за який визначається розмір орендної плати;

- **оцінка** - процес визначення вартості об'єкту за встановленою процедурою на певну дату;

- **вартість** - суспільно-визначений еквівалент у грошовій сумі;

- **дата оцінки** - дата, коли здійснюються процедури оцінки об'єкту та визначається його вартість;

- **незалежна оцінка** - визначення вартості об'єкту незалежним експертом;

- **експерт** - суб'єкт оціночної діяльності - суб'єкт господарювання, який здійснює оцінку відповідно до законодавства з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні;

- **нежитлове приміщення** - простір у будівлі (будинку, споруді, тощо), обмежений з усіх сторін захисними конструкціями: стінами (у тому числі з вікнами і дверима), стелею (перекриттям) і підлогою, що не використовується для проживання;

- **експлуатаційні витрати** - це витрати балансоутримувача або орендодавця, пов'язані з експлуатацією наданого в оренду об'єкта;

- **ремонт об'єкта оренди** - комплекс робіт із відновлення стану об'єкта та (або) продовження його довговічності;

- **поточний ремонт об'єкта оренди** - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей об'єкта;

- **капітальний ремонт об'єкта оренди** - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлення та модернізацію конструкцій і обладнання об'єктів у зв'язку з їхньою фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, також покращання планування

будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів (зовнішнього розміру);

- **реконструкція об'єкта оренди** - перебудова існуючих об'єктів, пов'язана з підвищенням їх техніко-економічного рівня, поліпшенням умов експлуатації, зміною основних техніко-економічних показників (функціональне призначення, геометричні розміри).

3. ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ

3.1. Об'єктами оренди за цим Положенням є цілісні майнові комплекси, нежитлові будівлі (споруди, приміщення) та інше індивідуально-визначене майно, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Яремче:

- нежитлові будівлі (споруди, приміщення) та інше індивідуально визначене майно, які перебувають в оперативному управлінні або господарському віданні підприємств, установ і організацій комунальної власності міста, якщо такі будівлі (споруди, приміщення) та інше індивідуально-визначене майно не використовуються згідно із статутними завданнями даних підприємств, установ і організацій;

3.2. Не можуть бути об'єктами оренди цілісні майнові комплекси підприємств комунальної власності міста, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нежитлові будівлі (споруди, приміщення) та інше індивідуально визначене майно, що належить до комунальної власності міста, здача в оренду яких заборонена законодавством України або відповідними рішеннями міської ради.

3.3. Дане Положення не поширюється на об'єкти, розташовані на території м.Яремче, що належать до державної власності, об'єкти спільної власності територіальних громад міста, сіл, селища, а також об'єкти, що належать на правах приватної власності юридичним і фізичним особам.

3.4. Дія цього Положення не поширюється на:

- об'єкти, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Яремче, які на підставі відповідного рішення міської ради передано або планується передати у лізинг відповідно до Закону України "Про лізинг";

- об'єкти, які на підставі відповідного рішення міської ради вже передані або планується передати в безоплатне користування (позичку);

- об'єкти, які на підставі відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради передаються в оперативне управління чи господарське відання підприємствам комунальної власності міста Яремче і будуть використовуватися згідно із статутними завданнями таких підприємств;

- майно відкритих акціонерних товариств, у статутному фонді яких є частка майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Яремче.

4. ОРЕНДОДАВЦІ ТА ОРЕНДАРИ

4.1. Орендодавцем об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Яремче є виконавчий комітет Яремчанської міської ради на підставі рішення міської ради від 23.01.2003 року № 67-4/2003 «Про

делегування повноважень управління майном комунальної власності міста».

4.2. Право на укладення договорів оренди надається уповноваженим управляти майном комунальної власності – балансоутримувачам.

4.3. Орендарями майна територіальної громади міста Яремче (далі - майна) можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу комунального підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

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

5. ІНІЦІАТИВА (ПРОПОЗИЦІЯ) ЩОДО ОРЕНДИ МАЙНА ТА ПОРЯДОК ЇЇ РОЗГЛЯДУ

5.1 Надання в оренду та внесення змін у діючі договори оренди комунального майна міста здійснюється за ініціативою фізичних та юридичних осіб, а також за пропозицією виконавчого комітету, установ та організацій на балансі яких знаходиться комунальне майно – балансоутримувачів комунального майна міста.

5.2 Питання про надання в оренду вільних приміщень, за ініціативою балансоутримувачів, повинне бути винесене на розгляд конкурсної комісії на право укладення договору оренди комунального майна територіальної громади міста Яремче не пізніше 30 днів з моменту публікації в місцевій пресі інформації про наявність вільних нежитлових приміщень, відповідно до додатку 2 цього Положення.

Пропозиції балансоутримувачів повинні містити індивідуальні характеристики майна (площу, поверховість, балансову вартість, адресу, цільове використання).

5.3 Процедура передачі в оренду комунального майна на конкурсних засадах, здійснюється у відповідності до Положення про проведення конкурсів на укладання договору оренди комунального майна територіальної громади міста Яремче, сільських та селищних громад, затвердженого рішенням міської ради від 30.05.2013 року № 321-17/2013.

5.4. 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 спеціалізованих 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 менш як 50 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. Юридичним та фізичним особам в тимчасову оренду (на короткий строк – до п'яти днів) або на погодинну оренду (**не більше десяти годин на тиждень**) за заявницьким принципом, без проведення конкурсів.

У договорі оренди приміщень, укладеному відповідно до абзацу четвертого цієї частини з державним видавництвом, підприємством книгорозповсюдження, вітчизняним видавництвом, підприємством книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), передбачається умова стосовно того, що недотримання орендарем вимоги щодо підготовки, випуску та (чи) розповсюдження книжкової продукції державною мовою в обсязі не менш як 50 відсотків є підставою для розірвання договору оренди в установленому законодавством порядку.

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.

5.5 Орендодавець відмовляє в укладенні договору оренди в разі, якщо:

- прийнято рішення про приватизацію або передприватизаційну підготовку цих об'єктів;
- об'єкт включено до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій, згідно з рішенням органу місцевого самоврядування;

5.6 Претенденти на оренду нерухомого майна направляють на ім'я міського голови заяву встановленої форми та документи згідно додатку № 1 до цього Положення.

5.7 Розгляд заяв про оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Яремче, здійснюється з урахуванням особливостей, встановлених Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

5.8 За наявності заяв про оренду майна від двох або більше фізичних чи юридичних осіб на один і той же об'єкт оренди (за умови відсутності серед поданих заяв, заяви про оренду від бюджетної установи, організації), орендар визначається на конкурсних засадах згідно «Положення про проведення конкурсів на укладення договору оренди комунального майна територіальної громади міста Яремче», затвердженого рішенням міської ради від 30.05.2013 року №321-17/2013.

5.9 У разі подання заяви, оформленої з порушенням вимог цього Положення, орендодавець у 10-ти денний термін з дати її надходження, повертає претенденту на оренду подану ним заяву разом з доданими до неї документами, з відповідними обґрунтуваннями щодо повернення.

5.10 Не можуть надаватися в оренду об'єкти комунальної власності міста суб'єктам підприємницької діяльності, з якими вже були попередньо розірвані договори оренди за рішенням суду, або які раніше допускали порушення умов договору оренди.

5.11 При належному виконанні умов договору оренди орендар має переважне право на продовження договору оренди на новий термін, в тому числі орендарі, які визначені на конкурсних засадах за рішенням виконавчого комітету. При цьому, власник майна має право пропонувати орендарю додаткові умови, зокрема по орендній платі.

5.12 Відділ економічного розвитку міськвиконкому (надалі відділ), на підставі поданих заяв, а в разі проведення конкурсу на оренду об'єкта комунального майна – на підставі протоколу конкурсної комісії, протягом одного місяця (з урахуванням дати проведення засідання виконкому міської ради) готує проект рішення власника або уповноваженого ним органу про передачу майна комунальної власності територіальної громади м.Яремче в оренду.

5.13 Рішення про надання дозволу на укладення договору на право користування (найму, оренди) приймається виконавчим комітетом міської ради за заявницьким принципом та за результатами конкурсу.

5.14 Рішення виконавчого комітету міської ради про надання дозволу на укладення договору на право користування (найму, оренди) є підставою для укладення договору між балансоутримувачем та орендарем.

5.15 У разі відмови в укладанні договору заявнику надається письмова мотивована відповідь.

6. ІСТОТНІ УМОВИ ТА ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

6.1. Істотними умовами договору оренди є:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;

- порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія, тощо;
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін, щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

6.2. Договір оренди - це документ, за яким орендодавець передає, а орендар приймає в строкове платне користування об'єкт оренди.

6.3. Договір оренди укладається між орендарем та орендодавцем в письмовій формі, згідно Типової форми Договору на право користування (найму, оренди), **додаток 2** до Положення.

6.4. При укладенні договору оренди за згодою орендаря та орендодавця в тексті договору оренди можуть бути включені інші умови договору оренди, які не суперечать чинному законодавству України та типовій формі договору оренди.

6.5. Продовження терміну дії договору оформляється додатком до договору.

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

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

6.8. Договір повинен бути підписаний у 10-ти денний термін з дня прийняття рішення виконкому про надання об'єкта в оренду.

6.9. У разі безпідставного ухиляння орендаря від підписання договору, після одержання ним примірників договору, відділ економічного розвитку міськвиконкому готує проект рішення про втрату чинності попереднього рішення.

7. ПЕРЕДАЧА ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

7.1. Передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

7.2. Орендоване майно (крім таких видів нерухомого майна, як приміщення, частини будівель, споруд, а також іншого окремого індивідуально визначеного майна) включається до балансу орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим.

7.3. Орендовані приміщення, частини будівель, споруд та інше окреме індивідуально визначене майно залишаються на балансі підприємства чи господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації), із зазначенням, що це майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим.

7.4. Якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

7.5. Орендодавець зобов'язаний передати орендарю об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним.

8. ТЕРМІН ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

8.1. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.

8.2. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. ОСНОВНІ ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

9.1. За договором оренди орендаря може бути зобов'язано використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду, та виробляти продукцію в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону.

9.2. Орендар зобов'язаний використовувати та зберігати орендоване майно відповідно до умов договору, запобігати його пошкодженню, псуванню.

9.3. Орендар зобов'язаний вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.

10. РЕМОНТ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

10.1. Поточний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендарем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

10.2. Капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендодавцем або іншим балансоутримувачем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

10.3. Якщо орендодавець або інший балансоутримувач майна, переданого в оренду, не здійснив капітального ремонту майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право:

- відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту;
- вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

11. ОРЕНДНА ПЛАТА

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

11.2. Орендна плата визначається за «Методикою розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче», або за результатами проведеного конкурсу.

11.3. Орендна плата, встановлена за відповідною методикою, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах.

11.4. Порядок і терміни внесення орендної плати.

11.4.1. Орендна плата перераховується на рахунок балансоутримувача в термін до 30 числа місяця наступного за звітним. На не внесену орендарем суму орендної плати орендодавець нараховує пеню за кожний день прострочення платежу в порядку і розмірах, визначених чинним законодавством.

11.4.2. Один раз в квартал балансоутримувач та орендар проводять звірку розрахунків щодо сплати орендної плати за звітний квартал з врахуванням індексу інфляції. У випадку, якщо за звітний квартал орендар не сплачував орендної плати, або сплата орендної плати проводилася не в повному розмірі, то орендар зобов'язаний погасити недоїмку платежу по орендній платі в 7-ми денний термін з дня отримання письмового повідомлення від орендодавця.

11.4.3. У випадку, якщо орендар має заборгованість з орендної плати, що рівна чи перевищує трьохмісячний розмір орендної плати за оренду об'єкта оренди або не виконує умови Договору, балансоутримувач вправі за взаємною згодою або в судовому порядку достроково припинити дію Договору.

11.4.4. У випадку закінчення дії Договору приміщення чи дострокового припинення, орендар сплачує на рахунок орендодавця орендну плату по день оформлення акту передачі об'єкта оренди орендодавцеві.

11.5. Питання про звільнення від сплати орендної плати, надання орендарю пільг щодо орендної плати та питання списання заборгованості з орендної плати вирішує сесія міської ради.

12. СУБОРЕНДА

12.1. Передача цілісних майнових комплексів у суборенду забороняється.

12.2. Орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, частину нежилого приміщення тощо), якщо інше не передбачено договором оренди. При цьому строк надання майна у суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди.

12.3. Плата за суборенду цього майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду.

12.4. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до місцевого бюджету.

12.5. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

13. ПРАВО ВЛАСНОСТІ ОРЕНДАРЯ

13.1. Передача майна в оренду не припиняє права власності на це майно.

В разі переходу права власності до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника.

13.2. Орендареві належить право власності на виготовлену продукцію, в тому числі у незавершеному виробництві, та доход (прибуток), отриманий від орендованого майна, амортизаційні відрахування на майно, що є власністю орендаря, а також на набуте орендарем відповідно до законодавства інше майно.

13.3. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи, будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні орендар.

13.4. Амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство, господарське товариство, створене в процесі приватизації (корпоратизації), на балансі якого знаходиться це майно.

13.5. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

13.6. Орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

13.7. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна.

13.8. Якщо в результаті поліпшення, зробленого орендарем за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар стає її власником у частині необхідних витрат на поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди.

14. РИЗИК ВИПАДКОВОЇ ЗАГИБЕЛІ ТА ПОШКОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

14.1. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не встановлено договором оренди.

14.2. Орендар, який затримав повернення об'єкта оренди орендодавцю, несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

14.3. Орендоване майно страхується орендарем на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди.

14.4. Передача в оренду майна, що було застраховане орендодавцем або балансоутримувачем, не припиняє чинності договору страхування.

15. ПРИВАТИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

15.1. Приватизація об'єкта оренди здійснюється відповідно до чинного законодавства.

15.2. У разі приватизації орендованих нежилых приміщень у будинку між новим власником та іншими співкористувачами нежилых приміщень цього будинку, в тому числі закріплених за ними в установленому порядку на праві повного господарського відання або оперативного управління, повинна укладатися угода про спільне користування будинком і прибудинковою територією.

15.3. У випадку приватизації орендованих нежилых приміщень Орендар має право першочергового викупу.

16. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

16.1. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

16.2. Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
- банкрутства орендаря;
- загибелі об'єкта оренди;
- ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

16.3. 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 законодавчими актами України.

17. ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРИПИНЕННЯ АБО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

17.1. У разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

17.2. Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

17.3. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди.

Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

17.4. У разі припинення договору оренди за обставин, зазначених у частині першій цієї статті, орендар окремого індивідуально визначеного майна зобов'язаний повернути це майно відповідному підприємству, господарському товариству, створеному в процесі приватизації (корпоратизації), або його правонаступнику.

17.5. У разі припинення за цих же обставин договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу орендар за згодою орендодавця передає об'єкт оренди органу, який до укладення договору оренди здійснював повноваження з управління відповідним майном.

Зазначений орган або його правонаступник зобов'язаний протягом тридцяти днів прийняти об'єкт оренди в своє управління.

17.6. У разі якщо правонаступник органу, який до укладення договору оренди здійснював повноваження з управління відповідним майном, не визначений, об'єкт оренди, не заборонений до оренди чи приватизації, може бути переданий в оренду орендодавцем, або приватизований в установленому законом порядку, якщо вивчення попиту не виявило потенційних орендарів.

18. ЗАХИСТ ПРАВА ОРЕНДАРЯ НА ОРЕНДОВАНЕ МАЙНО

18.1. Орендареві забезпечується захист його права на майно, одержане ним за договором оренди, нарівні із захистом, встановленим законодавством щодо захисту права власності.

18.2. Орендар може зажадати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

19. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ

За невиконання зобов'язань за договором оренди, в тому числі за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність, встановлену законодавчими актами України та договором.

20. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ОРЕНДАРЯ У РАЗІ ЙОГО БАНКРУТСТВА

У разі банкрутства орендаря він відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України.

21. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

По всіх питаннях, що не врегульовані даним Положенням, сторони керуються діючими законодавчими актами України.

Додаток 1

до «Положення про оренду
майна комунальної власності
територіальної громади міста
Яремче»

Міському голові
м. Яремче

Заява
про передачу нежитлого приміщення в оренду

повна назва заявника

юридична адреса, телефон

Документ про державну реєстрацію видано:

Дата реєстрації _____ № _____

Прошу передати в оренду строком на _____ років нежитлове приміщення
за _____ адресую:
_____ (підвал,
цоколь, б/с, поверх, інше), загальною площею _____ кв.м, для розміщення

До заяви додаю:

- Погодження балансоутримувача про надання конкретного об'єкта в оренду;
- Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб (орендаря);
- Виколювання з поповерхового плану з визначенням об'єкта оренди, завірене підприємством-балансоутримувачем;
- Проект договору оренди, а також розрахунок місячного розміру орендної плати, яку повинен буде сплачувати орендар протягом терміну дії договору оренди, підписаний керівником і головним бухгалтером підприємства-балансоутримувача (долучити звіт про оцінку майна);

Дата

Підпис

ТИПОВА ФОРМА
інформаційного повідомлення

Відділ економічного розвитку міськвиконкому повідомляє про вільні площі, які можуть надаватися в оренду:

<i>№ п / п</i>	<i>Власник об'єкта</i>	<i>Балансоутримувач</i>	<i>Юридична адреса балансоутримувача</i>	<i>Продаж / оренда</i>	<i>Тип об'єкта</i>	<i>Назва об'єкта</i>	<i>Адреса розташування об'єкта</i>	<i>Площа приміщень, кв...м</i>	<i>Орієнтовна вартість об'єкта</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Особи, що бажають отримати зазначені вище об'єкти нерухомого майна у користування на підставі договору оренди, повинні надати заяву на ім'я міського голови. Заява повинна містити пропозицію про цільове використання об'єкту оренди.

До заяви додається:

1. Для фізичних осіб – засвідчена заявником копія паспорта громадянина України – (1, 2, 11 сторінки).

2. Для професійних творчих працівників – засвідчені заявником копія диплому про освіту або членського квитка члена творчої спілки.

3. Для юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців – витяг з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців.

4. Довідка про відсутність справи про банкрутство.

У разі надходження двох і більше заяв оголошується конкурс на право оренди у порядку, встановленому чинним законодавством України.

(Проект)
**Договір оренди нерухомого майна комунальної власності
територіальної громади міста Яремче**

_____ « ____ » _____ року

Ми, що нижче підписалися

_____ (повна назва Орендодавця)
надалі **"Орендодавець"** **в** **особі**

_____ (посада, прізвище ім'я та по батькові)
що діє на підставі

_____ (назва документа)

з одного боку

та _____

_____ (повна назва Орендаря)

в особі

_____ (посада, прізвище ім'я та по батькові)

який діє на підставі

_____ (статут, положення, довіреність)

названий у подальшому **"Орендар"**, з іншого боку, уклали цей договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець на підставі

передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне майно - нежитлове приміщення, надалі майно площею _____ м.кв.

Розміщене за адресою: _____,

на _____ (поверсі будинку),

що перебуває на балансі

_____ (балансоутримувач)

Вартість майна згідно із звітом про експертну (незалежну) оцінку станом на _____ року - становить _____ грн.

(_____)
(сума прописом)

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення _____

(цільове призначення)

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує / не потребує поточного або капітального ремонту) визначається в акті приймання – передавання за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2. Умови передачі орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно, а Орендар користується ним протягом строку дії договору оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про експертну (незалежну) оцінку.

2.4. У разі припинення цього договору майно повертається Орендарем Орендодавцю.

2.5. Обов'язок щодо складання акта приймання - передавання покладається на сторону, яка передає майно іншій Стороні Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі «Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче» затвердженої рішенням міської ради від _____ року № _____ і становить _____грн. _____коп.

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції.

3.3. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.4. Орендна плата перераховується Орендарем на рахунок

(орендодавця)

незалежно від наслідків його господарської діяльності щомісячно до 30 числа місяця наступного за звітним.

3.5. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 5% від суми заборгованості.

3.6. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи санкції, до місцевого бюджету.

3.7. Вартість комунальних чи прив'язаних до них послуг не входить до складу орендної плати і оплачується орендарем щомісяця на рахунок:

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендодавцем і використовуються на відновлення цього майна.

4.2. Поліпшення об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є комунальною власністю територіальної громади міста Яремче.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.3. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.4. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт, належне утримання і обслуговування орендованого приміщення.

5.5. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване майно і надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.6. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.7. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна.

5.8. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із

законодавством.

5.9. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.10. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. Проводити капремонт і переобладнання об'єкта оренди тільки після отримання на це дозволу міськвиконкому.

6.3. Орендар, який належним чином виконує свої обов'язки за Договором оренди, після закінчення терміну Договору оренди має переважне право, за інших рівних умов, на укладення Договору оренди на новий термін, крім випадків коли орендоване майно необхідне для потреб його власника.

7.Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1.Контролювати стан, напрями і ефективність використання майна, переданого в оренду, шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Здійснювати контроль за станом майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством

України.

9.2. Орендодавець не несе відповідальності за збитки, нанесені Орендарю внаслідок аварії інженерних комунікацій, які входять в склад орендованого майна, якщо вину Орендодавця не встановлено.

9.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на _____ років, що діє з _____ року до _____ року включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу виконавчого комітету Яремчанської міської ради.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.10. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.11. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

Додаток 4
до «Положення про оренду
майна комунальної власності
територіальної громади міста Яремче»

АКТ
прийому - передачі об'єкта оренди

м.Яремче

«__» _____ 20__ р.

(назва об'єкта оренди)

у тому числі приміщення площею _____ кв.м. в будівлі за адресою:

Ми, що нижче підписалися:
з однієї сторони

(підприємство, на балансі якого знаходиться об'єкт оренди)

в особі

(посада, керівника П.І.Б)

(надалі - Орендодавець), який діє від імені власника майна – Яремчанської міської ради

з другої сторони _____

(повна назва юридичної особи, чи П.І.Б. фізичної особи)

В особі _____

(посада, П.І.П. керівника)

(надалі –Орендар), склали цей акт прийому-передачі про наступне:

Орендодавець передає, а Орендар приймає надану (не) Орендарю згідно з договором оренди № _____ від «__» _____ року в оренду, у тому числі нежитлову (ве) будівлю (споруду,

приміщення) площею _____ кв.м, розташовану (не) за адресою: _____.

Разом з будівлею (спорудою, приміщенням) передається встановлене в будівлі (споруді, приміщенні) обладнання:

<i>№п/п</i>	<i>Назва обладнання</i>	<i>Кількість</i>	<i>Примітка</i>
1.	Система опалення		
2.	Водопровідна система		
3.	Каналізація		
4.	Система освітлення		
5.	Вентиляційна система		
6.	Наявність металевих решіток		
7.	Інше		

Сторони підтверджують, що технічний стан об'єкта оренди, у тому числі будівлі (споруди, приміщення), що передається _____

(задовільний, незадовільний)

Передача об'єкта оренди, у тому числі будівлі (споруди, приміщення) проводиться на підставі договору оренди № _____ від „__” _____ 20__ р.

Об'єкт оренди , у тому числі будівля (споруда, приміщення) та ключі від неї (них) передаються

(підприємство, на балансі якого знаходиться об'єкт оренди)

Об'єкт оренди передав:

(посада особи від підприємства, на балансі якого знаходиться об'єкт оренди)

(назва підприємства)
особи)

(підпис, М.П)

Об'єкт оренди прийняли:

(посада керівника)

(назва юридичної особи, ПІБ фізичної

(підпис, М.П)

Додаток 5

до «Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Яремче»

**АКТ
прийому передачі від орендаря до орендодавця об'єкта оренди**

м.Яремче

«__» _____ 20__р.

у тому числі приміщення (назва об'єкта оренди) площею _____ кв.м. в будівлі за адресою:

Ми, що нижче підписалися:

З _____ однієї _____ сторони

(повна назва юридичної особи, чи П.І.Б. фізичної особи)

В особі

(посада, керівника П.І.Б фізичної особи)

(надалі - **Орендар**), з другої сторони

(повна назва юридичної особи, чи П.І.Б. фізичної особи)

В особі

(посада, П.І.П. керівника)

(надалі **Орендодавець**), яке діє від імені власника майна - Яремчанської міської ради, склали цей акт прийому-передачі про наступне: Орендар передає, а Орендодавець приймає надану (не) Орендарю згідно з договором оренди №_____ від „___” _____ року в оренду, у тому числі нежитлову (ве) будівлю (споруду, приміщення) площею _____кв.м., розташовану (не) за адресою:

Разом з будівлею (спорудою, приміщенням) передається встановлене в будівлі (споруді, приміщенні) обладнання:

№п/ п	Назва обладнання	Кількість	Примітка
-------	------------------	-----------	----------

1.	Система опалення		
2.	Водопровідна система		
3.	Каналізація		
4.	Система освітлення		
5.	Вентиляційна система		
6.	Наявність металевих решіток		
7.	Інше		

Сторони підтверджують, що технічний стан об'єкта оренди, у тому числі будівлі (споруди, приміщення), що передається

(задовільний, незадовільний)

Передача об'єкта Передача об'єкта оренди, у тому числі будівлі (споруди, приміщення) проводиться на підставі договору оренди № _____ від „_____” _____ 20____ р. Об'єкт оренди, у тому числі будівля (споруда, приміщення) та ключі від неї (них) передаються

(підприємство, на балансі якого знаходиться об'єкт оренди)

Об'єкт оренди передав:

(посада особи від підприємства, на балансі якого знаходиться об'єкт оренди)
(назва підприємства)
(підпис, М.П)

Об'єкт оренди прийняли:

(посада керівника)
(назва юридичної особи, ПІБ фізичної особи)
(підпис, М.П)

Додаток 2
затверджений рішенням
Яремчанської міської ради
від _____ № _____

МЕТОДИКА розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче

1. Загальні положення

1.1. Методику та порядок розроблено відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», з метою встановлення єдиного розрахунку пропорції розподілу між міським бюджетом орендодавцем і балансоутримувачем, та порядку використання плати за оренду майна власності територіальної громади міста Яремче: цілісних майнових комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів, нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), іншого окремого індивідуального визначеного майна підприємств .

1.2. Орендна плата – це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності .

Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем.

1.3. Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата

вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

1.4. 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.

1.5. До орендної плати не включаються витрати на комунальні послуги, пов'язані з використанням та утриманням орендованого майна, у тому числі, на електроенергію, газ, воду, телефон, каналізацію, вивезення сміття та прибирання прилеглої до орендованого майна території, а також витрати, пов'язані з обслуговуванням інженерного обладнання внутрішньо будинкових мереж. Ці витрати за надані комунальні послуги оплачуються орендарем з власних коштів.

1.6. 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.

1.7. 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.

2. Оцінка об'єкта оренди

2.1. Оцінка майна – процес визначення вартості майна на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна.

2.2. Суб'єкт оціночної діяльності для проведення незалежної (експертної) оцінки майна для виготовлення технічної документації, оцінки та право установчих документів на об'єкти комунальної власності міста визначається на конкурентних засадах.

2.3. Оплата робіт по проведенню незалежної (експертної) оцінки проводиться замовником робіт орендарем або балансоутримувачем майна.

Оцінка об'єкта оренди передує укладенню та переукладенню договору оренди (крім окремих категорій орендарів, для яких встановлено пільговий розмір орендної плати згідно з ч. 3 «Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче») з врахуванням вимог ст. 11 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

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

2.5. Оцінка об'єкта оренди передує укладенню договору оренди і проводиться, в таких випадках:

- при підготовці документів на конкурс;
- при продовженні договору за ініціативою орендаря.

3. Методика розрахунку орендної плати

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. Розрахунок орендної плати за базовий місяць затверджується орендодавцем.

3.4. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси державних підприємств визначається за формулою:

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 державних підприємств, визначена згідно з додатком 1.

3.5. 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.

3.6. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами дипломатичними представництвами та консульськими установами іноземних держав, представництвами міжнародних міжурядових організацій в Україні встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами стандартизованої оцінки.

3.7. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 4. цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

Опл	=	$\text{Вп} \times \text{Сор}$
-----	---	-------------------------------

		100
--	--	-----

де Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (у разі передачі в оренду нерухомого майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні вартість орендованого майна визначається шляхом проведення стандартизованої оцінки), грн.;

Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком № 1.

3.8. Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

3.9. 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:

Опл. міс.	=	Опл	x Ід.о. x Ім,
		12	

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.

3.10. 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 місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

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

4. Розмір орендної плати для окремих категорій орендарів

4.1. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними, громадськими та благодійними організаціями, які утримуються за рахунок міського бюджету, комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями комунальних періодичних видань, науково-дослідними установами, навчальними закладами, підприємствами зв'язку, що розповсюджують виключно вказані видання, комунальними підприємствами, установами, організаціями, власником яких є Яремчанська міська рада, становить 1 грн. за рік (безПДВ).

4.2. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями та установами, які фінансуються з інших бюджетів становить -

1 грн. за рік (без ПДВ).

4.3. Для установ, організацій всіх форм власності, які надають освітні, мистецькі, спортивні, соціальні послуги для дітей шкільного віку в приміщеннях дошкільних дитячих установ та шкіл встановлюється орендна плата 1 грн. за рік (без ПДВ).

4.4. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна встановлюється за згодою орендодавця і орендаря та становить не менше 25 % від балансової вартості орендованого майна – у випадку, коли термін оренди не перевищує п'яти днів, без права продовження строку дії договору (в тому числі оренда приміщень для проведення масових заходів, урочистостей, змагань, тощо).

5. Розмір плати за суборенду

5.1. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

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

5.7. 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.

5.8. Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до місцевого бюджету здійснюється орендодавцем.

6. Розподіл коштів, отриманих від оренди комунального майна

6.1. У разі коли орендодавцем майна є комунальне підприємство орендна плата спрямовується за окреме індивідуально визначене майно підприємства (крім нерухомого) у розмірі 100% підприємству.

6.2. За цілісний майновий комплекс до міського бюджету -70%, балансоутримувачу - 30%, від суми орендної плати за мінусом відрахувань

податку на додану вартість.

6.3. Плата за оренду комунального майна бюджетними установами спрямовується до загального фонду місцевого бюджету у розмірі -100%.

7. Термін внесення орендної плати

7.1. Термін внесення орендної плати визначаються у договорі оренди. При цьому термін внесення орендної плати за звітний місяць не може перевищувати 20 числа місяця, що слідує за звітним.

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

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

Додаток № 1

до «Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче»

ОРЕНДНІ СТАВКИ ЗА ВИКОРИСТАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

<i>№ n/n</i>	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, у відсотках до вартості нерухомого майна, (визначена шляхом проведення) незалежної оцінки
1	Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	80
2	Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	35

3	Розміщення фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості)	40
4	Розміщення відділень Ощадбанку України, що приймають платежі від населення, відділень поштового зв'язку, електрозв'язку	10
5	Розміщення банкоматів та платіжних терміналів банківськими установами	25
6	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
7	Розміщення виробників реклами та зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	30
8	Розміщення операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	40
9	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	20
10	Розміщення майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	20
11	Розміщення майстерень з ремонту ювелірних виробів	20
12	Розміщення приватних закладів охорони здоров'я	20
13	Розміщення суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	15
14	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	10
15	Розміщення редакцій засобів масової інформації, редакцій газет	2
16	Розміщення торговельних автоматів	10
17	Розміщення суб'єктів господарювання, які надають юридичні послуги	30
18	Розміщення суб'єктів господарювання, які надають нотаріальні послуги	30
19	Розміщення офісних приміщень	18
20	Розміщення комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	10
21	Розміщення салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	30
22	Розміщення торговельних об'єктів з продажу:	
	- непродовольчих товарів (крім товарів дитячого асортименту)	20
	- продовольчих товарів	25
	- продажу товару дитячого асортименту	10
	- дитячого харчування та розміщення молочних кухонь	1
	- канцтоварів	3
	- продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	5
	- ортопедичних виробів	5
	- відео- та аудіопродукції	10
	- автотоварів	18
23	Розміщення ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг	4

	із ксерокопіювання документів	
24	Розміщення фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи	6
25	Розміщення ветеринарних аптек	5
26	Розміщення ветеринарних лікарень, лабораторій ветеринарної медицини	5
27	Розміщення аптек, що реалізують готові ліки:	
	- державної та комунальної форми власності;	5
	- приватної форми власності	20
28	Розміщення підприємств громадського харчування:	
	- ресторанів	40
	- кафе, барів	20
	- закусочних, буфетів, кафетеріїв, їдалень	15
	- в навчальних закладах освіти для харчування учнів	5
29	Розміщення: авторемонтних майстерень, автозаправочних станцій	20
30	Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	8
31	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	15
32	Розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи	10
33	Розміщення закладів культури, кінотеатрів	10
34	Розміщення закладів науки (крім бюджетних), майстерень художників, скульпторів, народних майстрів, членів інших творчих спілок, виставкових залів, музеїв	5
35	Розміщення громадських організацій, благодійних фондів і політичних партій, які займаються комерційною діяльністю	10
36	Розміщення громадських організацій, благодійних фондів і політичних партій, які не займаються комерційною діяльністю	5
37	Розміщення громадських організацій підтримки підприємництва	2
38	Розміщення громадських організацій ветеранів; громадських організацій інвалідів; центрів професійної, соціальної реабілітації інвалідів та центрів ранньої соціальної реабілітації дітей-інвалідів	1
39	Розміщення недержавних дитячих дошкільних виховних закладів, закладів освіти, спортивних закладів (для школярів та студентів)	3
40	Організація дозвілля дітей та юнацтва у позаурочний час (крім бюджетних)	5
41	Розміщення підприємств, що займаються розповсюдженням друкованих засобів масової інформації українською мовою не менше 50 відсотків, торгівлею української літератури та україномовних телерадіокомпаній, редакцій газет	2
42	Розміщення інших комунальних підприємств, засновниками яких є міська рада (оренда частини приміщення)	8
43	Розміщення виробничих приміщень з надання послуг теплопостачання	3
44	Інше використання нерухомого майна	20

**Аналіз регуляторного впливу проекту регуляторного акту
«Про затвердження в новій редакції «Положення про оренду майна
комунальної власності територіальної громади міста Яремче» та
«Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності
територіальної громади міста Яремче»**

I. Визначення проблеми

Одним з методів ефективного управління майном є оренда. Задача в оренду об'єктів комунальної власності - це одне із джерел наповнення місцевого бюджету, до того ж суб'єктам господарювання - орендарям не потрібно нести надмірні витрати на це.

Одним з головних факторів орендних відносин є орендна плата. «Орендні ставки за використання нерухомого майна» Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади м. Яремче, не відповідають Методиці розрахунку орендної плати за державне майно та

пропозиції її розподілу, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 №786 зі змінами та доповненнями. Також, передбачається врегулювати організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що є власністю територіальної громади міста Яремче. Наразі постала потреба створення принципово нової редакції Положення, яка базуватиметься на таких принципах: досвіду, конкурентності, відповідальності, відкритості, оперативності. Зазначені вище принципи реалізуються у законопроекті через врахування попереднього напрацьованого практичного досвіду, встановлення нових критеріїв для забезпечення збереження комунального майна, обмеження щодо осіб, які не можуть бути орендарями, тощо.

Цей документ, підготовлений у відповідності до ст.8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 № 308 зі змінами внесеними постановою КМУ № 1151 від 16.12.2015 року містить обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття даного регуляторного акту Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Яремче та Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Суб'єкти господарювання,	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

II. Цілі державного регулювання

Метою прийняття зазначеного проекту рішення є встановлення економічно виправданих і обґрунтованих розмірів орендної плати відповідно до норм чинного законодавства у сфері оренди, зміни в переліку документів, необхідних для укладання договору оренди, доповнення щодо випадків для відмови в пролонгації договору оренди, поінформованість населення щодо комунального майна, яке може бути надано в оренду.

Цілями, на досягнення яких спрямований проект даного рішення, є:

- забезпечення підвищення ефективності використання комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним і юридичним особам;
- правове забезпечення процесу управління і внесення плати за використання майна, що перебуває в комунальній власності міста;
- збільшення доходів місцевого бюджету;
- удосконалення єдиного організаційного та економічного механізму

розрахунку орендної плати за комунальне майно;

- забезпечення прозорості і доступності Методики розрахунку орендної плати;
- потребує оновлення типовий договір оренди нежитлових приміщень та типова заява про надання приміщення в оренду.

Метою здійснення місцевого регулювання відносин, які виникають у разі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста є підвищення прозорості і відкритості процедури Порядку передачі в оренду майна Методики її розрахунку, а також внесення змін до переліку необхідних документів для укладання договору оренди нерухомого майна і цілісних майнових комплексів сприятиме підвищенню контролю за використанням вказаного майна та ефективному розвитку орендних відносин.

Регуляторний акт приймається відповідно Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», на виконання ст.ст.7,13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 - Залишити без змін діючу редакцію Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Яремче та Методики її нарахування	Не дозволить досягнути цілей державного регулювання оскільки Положення потребує змін з метою досягнення визначених цілей державного регулювання. Орендні ставки даної Методики не відповідають прийнятим на сьогоднішній день державним нормативно-правовим актам. Методика має певні складнощі при використанні його в роботі з орендарями
Альтернатива 2 - Внесення змін до чинної редакції Положення та Методики .	Такий спосіб є також недоцільним з огляду на мету розробки проекту Положення та правил нормопроектувальної техніки, оскільки змін зазнають більше ніж 50 відсотків діючої редакції Положення та об'єднується з Методикою розрахунку орендної плати за майно, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Яремче.
Альтернатива 3 - Розробка нової редакції Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Яремче та Методики розрахунку орендної плати за майно.	Такий спосіб є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроектувальної техніки та забезпечить досягненню цілей державного регулювання у сфері оренди комунального майна.

Надалі Альтернатива 2 не розглядатиметься, оскільки вона є недоцільною з точки зору нормопроектувальної техніки, яка у свою чергу не має жодного впливу на реалізацію цілей, визначених проектом Положення, по суті.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
------------------	--------	---------

Альтернатива 1	Порядок передачі майна чітко регламентований і забезпечує виконання планового завдання з надходжень місцевого бюджету від оренди.	З урахуванням чинної редакції Положення процедура передачі майна залишається не приведеною у відповідність до сучасних вимог ринку та змін законодавчої бази протягом останніх двох років. Крім того, сама процедура передачі в оренду залишається тривалою в часі та не конкурентною у порівнянні з приватним сектором.
Альтернатива 2	-	-
Альтернатива 3	Збільшення внаслідок спрощення процедури передачі майна в оренду кількості договорів оренди та надходжень бюджетів всіх рівнів, можливість виконання державною своїх соціальних зобов'язань.	-

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Чинна редакція Положення про оренду забезпечує виконання планового завдання з надходжень місцевого бюджету від оренди, що дозволяє здійснювати соціальні виплати з бюджету.	-
Альтернатива 2	-	-
Альтернатива 3	1. Можливість підвищення соціальних стандартів для тих категорій громадян, які отримують її з відповідних бюджетів. 2. Збереження або створення нових робочих місць на підприємствах, які є орендарями комунального майна. 3. Забезпечення прозорості та швидкої процедури передачі майна в оренду громадянам - не суб'єктам господарювання.	-

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць (орієнтовно)	-	-	25	12	37
Питома вага групи у загальній кількості, відсотки	-	-	67,6	32,4	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	-	Витрата значного часу на укладення договору оренди майна (до 40 днів).
Альтернатива 2	-	-
Альтернатива 3	Забезпечення прозорої та швидкої процедури передачі майна в оренду суб'єктам господарювання, можливість планування та розвитку власного бізнесу.	-

ВИТРАТИ

на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акту

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання / підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	Не передбачені	Не передбачені
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	Не передбачені	Не передбачені
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	Не передбачені	Не передбачені
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	Не передбачені	Не передбачені
8	Інше (уточнити), гривень	Не передбачені	Не передбачені
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8),	-	-

	гривень		
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	4	-
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	Не передбачені	Не передбачені
Сумарні витрати за альтернативами		Сума витрат, гривень	
Альтернатива 1.		0,00	
Альтернатива 2.		-	
Альтернатива 3.		0,00	

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1 - Залишити без зміни діючу редакцію Положення та Методики про оренду	1	Є найбільш недоцільним оскільки не дозволить досягнути цілей державного регулювання.
Альтернатива 2 - Внесення змін до чинної редакції <u>Положення про оренду</u> та Методики розрахунку орендної плати за майно	2	Такий спосіб є недоцільним з огляду на мету розробки проекту Положення та правил нормопроєктувальної техніки, оскільки змін зазнають більше ніж 50 відсотків діючої редакції Положення про оренду .
Альтернатива 3 - Розробка нової редакції <u>Положення про оренду</u> та Методики розрахунку орендної плати за майно	4	Є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроєктувальної техніки та забезпечить досягненню цілей державного регулювання у сфері оренди державного та комунального майна.

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

Реалізація запропонованого регулювання буде здійснюватися шляхом впровадження наступних заходів:

а) економіко-фінансові заходи займають головне місце в удосконаленні регулювання орендних відносин і включають:

- перспективи і цілі передачі в оренду комунального майна, прогнозування надходжень у місцевий бюджет, розвиток підприємництва;
 - впровадження визначення розміру орендної плати за використання комунального майна громадськими організаціями;
- б) інформаційно-рекламні заходи також відіграють значну роль у впровадженні даного регулювання:
- забезпечення права орендарів на одержання інформації про умови здачі в оренду комунального майна.

Задля збереження реальної плати за користування комунальним майном протягом всього строку чинності договору оренди пропонується передбачити обов'язковість проведення оцінки об'єкта оренди протягом всього строку дії договору кожні три роки. Крім того, доцільним також є встановлення на законодавчому рівні обов'язкової вимоги перегляду розміру орендної плати з урахуванням нової оцінки об'єкта оренди оскільки на сьогодні чіткої вимоги щодо необхідності такого перерахунку немає.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акту залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація регуляторного акта не потребує додаткових фінансових, матеріальних та інших витрат ані від органів місцевого самоврядування, ані від суб'єктів господарювання.

Впровадження та виконання вимог запропонованого проекту регуляторного акту відповідає тим ресурсам, якими розпоряджається орган місцевого самоврядування, а також ресурсам суб'єктів господарювання, на яких розповсюджується дія запропонованого проекту регуляторного акта.

Питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків (становить 100%), а отже необхідно здійснити розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва) затвердженої постановою Кабінету Міністрів від 11 березня 2004 р. №308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акту».

ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання.

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено відділом

економічного розвитку виконавчого комітету Яремчанської міської ради у період з 19.03.2017р. по 19.05.2017 р.

Порядк. 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	Наради, робочі зустрічі	12	Представниками малого підприємництва та членами виконавчого комітету міської ради, депутатами міської ради, які були присутні на нараді, запропоновано опрацювати постійним комісіям з подальшим винесенням на розгляд сесії міської ради проект регуляторного акта «Про затвердження в новій редакції «Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Яремче» та «Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче»
2	Опитування суб'єктів господарювання в телефонному режимі	8	Суб'єкти господарювання не заперечують проти перегляду ставок оренди і затвердження проекту регуляторного акта «Про затвердження в новій редакції «Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Яремче» та «Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче»
3	Особисті зустрічі	5	З орендарями щодо необхідності внесення змін в діюче Положення
4	Запити	2	Юридичний відділ та фінансове управління

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

- кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 37 (одиниць), у тому числі малого підприємництва 25 (одиниць) та мікропідприємництва 12 (одиниць) (Дані наведено згідно існуючої бази орендарів з врахуванням кількості заключених угод).

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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	Не передбачається		
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі місцевого самоврядування	Не передбачається		

3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати витратні матеріали)	Не передбачається		
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	Не передбачається		
5	Інші процедури: Оренда комунального майна (грн./рік) за найбільшою вартістю – 3000 грн. за 1 м.кв. в рік (розміщення банкоматів) за найменшою вартістю – 16,02 грн. за 1 м.кв. в рік (під-во по забезпеченню тепловою енергією), котельня	7500,0 557,49	7500,0 557,49	37500,0 2787,48
6	Разом, гривень/рік за найбільшою вартістю за найменшою вартістю (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)	7500,0 557,49	X	37500,0 2787,48
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	37		
8	Сумарно, гривень/рік	-	X	-
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	Не передбачається		
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	Не передбачається		
11	Процедури офіційного звітування	Не передбачається		
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	Не передбачається		
13	Інші процедури (уточнити)	-	-	-
14	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	-	X	-
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць (обраховано за кількістю орендарів, які можуть скористатись послугами)	27	27	-
16	Сумарно, гривень	-	X	-

Місцевий державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання:

Яремчанська міська рада
(назва органу місцевого самоврядування)

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	1 год.	18,5 грн/год	1	15 (переукладання договорів у 2017 році)	277,5
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	-	-	-	-	-
камеральні	-	-	-	-	-
виїзні	-	-	-	-	-
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	-	-	-	-	-
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):					
1. розрахунок плати за оренду	2 год.	18,5 грн/год	1	15	555,0
2. проведення конкурсу та аукціону на право оренди вільних об'єктів	24 год.	18,5 грн/год	1	4	1776,0
Разом за рік	X	X	X	X	2608,5
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	13042,5

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	7500,0 грн./рік(за найбільшою вартістю) 557,49грн./рік (за найменшою вартістю)	37500,0грн./рік(за найбільшою вартістю) 2787,48 грн./рік (за найменшою вартістю)
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	-	-

3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	7500,0 грн./рік(за найбільшою вартістю) 557,49грн./рік (за найменшою вартістю)	37500,0грн./рік(за найбільшою вартістю) 2787,48 грн./рік (за найменшою вартістю)
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	2608,5 грн.	13042,5 грн
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	10108,5 грн./рік(за найбільшою вартістю) 3165,99 грн./рік (за найменшою вартістю)	50542,5 грн./рік(за найбільшою вартістю) 15829,98 грн./рік (за найменшою вартістю)

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання – корегуючі заходи не потребують розробки.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії регуляторного акту необмежений; з можливістю внесення до нього змін та доповнень у разі зміни чинного законодавства України та в інших необхідних випадках.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- кількість нових договорів оренди комунального майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди комунального майна;
- кількість припинених договорів оренди комунального майна;
- надходження коштів до місцевого бюджету від оренди комунального майна;
- загальна площа приміщень комунальної власності, переданих в оренду;
- приріст суб'єктів господарювання - орендарів загалом.

Проект Положення та Методиким буде оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

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

Для відстеження результативності регуляторного акта буде використовуватись метод збору даних відділом економіки міськвиконкому шляхом моніторингу кількості укладених договорів оренди комунального майна та розміру надходжень від оренди до місцевого бюджету.

Базове відстеження результативності регуляторного акта здійснюється до набрання його чинності.

Повторне відстеження буде здійснюватися через рік після набрання ним чинності. У разі виявлення нерегульованих та проблемних моментів шляхом аналізу якісних та кількісних показників дії цього акта, ці моменти буде

виправлено шляхом внесення відповідних змін.

Періодичні відстеження результативності будуть здійснюватись раз на кожні три роки, починаючи від дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності.

Перший заступник міського голови

Тарас Клим'юк