



УКРАЇНА



Рожнятівська селищна рада
Івано-Франківської області
(п'ята сесія восьмого демократичного скликання)

Р І Ш Е Н Н Я

від 11 лютого 2021 року
№ 117 - 5/2021

смт. Рожнятів

Про проєкт рішення селищної ради «Про визначення окремих положень оренди майна комунальної власності Рожнятівської територіальної громади»

Відповідно до статті 35 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та керуючись статті 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», селищна рада

В І Р І Ш И Л А:

1. Затвердити проєкт рішення селищної ради «Про визначення окремих положень оренди майна комунальної власності Рожнятівської територіальної громади» (далі - Проєкт акта) (додається) та аналіз регуляторного впливу до Проєкту (додаток 5).

2. Оприлюднити Проєкт акта та аналіз регуляторного впливу до Проєкту на офіційному веб-сайті селищної ради.

3. Повідомлення про оприлюднення Проєкту акта розмістити в газеті «Новини підгір'я» та на офіційному веб-сайті селищної ради.

4. Відділу економічного розвитку та інвестицій, туризму та комунального майна (Н.Герасимчук) узагальнити зауваження й пропозиції, що надійшли протягом місяця з дня оприлюднення Проєкту акта та відповідного аналізу регуляторного впливу і подати їх на розгляд постійної комісії селищної ради з питань промисловості, підприємництва, інфраструктури, транспорту та житлово-комунального господарства.

5. Подати Проєкт акта на погодження до уповноваженого органу.

6. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника селищного голови В.Сологуб.

Селищний голова

Василь РИБЧАК

Затверджено
рішенням сесії селищної ради
від 11.02.2021 р. №117-5/2021



УКРАЇНА



Рожнятівська селищна рада
Івано-Франківської області
ПРОЄКТ РІШЕННЯ
(п'ята сесія восьмого демократичного скликання)

від 11 лютого 2021 року
№117-5/2021

смт. Рожнятів

**Про визначення окремих положень
оренди майна комунальної власності
Рожнятівської територіальної громади**

З метою раціонального, економного та ефективного управління ресурсами територіальної громади, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності Рожнятівської територіальної громади, керуючись ст.ст. 24, 78, 78-1 Господарського кодексу України, ст.ст. 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, ст.ст. 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX року, постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 р. № 483, селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Рожнятівської територіальної громади (додаток 1).
 2. Затвердити Примірний договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна територіальної громади (додаток 2).
 3. Затвердити Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно (додаток 3).
 4. Затвердити Порядок розподілу орендної плати за використання майна територіальної громади (додаток 4).
 5. Керівникам юридичних осіб, на балансі яких знаходиться майно Рожнятівської територіальної громади, забезпечити виконання цього рішення.
1. Контроль за виконанням цього рішення покласти на першого заступника селищного голови В. Сологуб.

Селищний голова

Василь Рибчак

Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Рожнятівської територіальної громади

1. Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Рожнятівської територіальної громади (надалі – «Положення») розроблене на підставі до ст. 24, 78, 78-1 Господарського кодексу України, ст. 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, ст.ст. 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 р. № 157-IX (далі – Закон), постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 р. № 483 та інших нормативно-правових актів.

2. Це Положення регулює:

- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що перебуває у власності Рожнятівської територіальної громади (далі - майно);

- майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання комунального майна Рожнятівської територіальної громади.

3. У цьому Положенні терміни вживаються у значеннях, встановлених Законом.

4. Передача майна комунальної власності територіальної громади в оренду здійснюється шляхом проведення електронного аукціону, крім випадків передбачених чинним законодавством, на підставі цього Положення, з дотриманням принципів законності, рівності, відкритості, гласності та справедливості.

5. Об'єктами оренди є об'єкти комунальної власності, визначені Законом.

6. Від імені Рожнятівської територіальної громади, повноваження орендодавця щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, здійснює Рожнятівська селищна рада (далі – Рада).

7. Орендарями можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, крім осіб визначених ч. 4. ст. 4 Закону.

8. Передача майна в суборенду не допускається.

9. Повноваження Ради щодо оренди комунального майна:

9.1. приймає рішення про включення комунального майна до Переліків першого або другого типу (далі – Переліки);

9.2. визначає додаткові критерії для включення об'єктів до Переліку(ів) згідно із ст. 6 Закону;

9.3. скасовує рішення про включення об'єкта до одного з Переліків;

9.4. приймає рішення про передачу єдиного майнового комплексу в оренду;

9.5. затверджує примірний договір оренди;

- 9.6. затверджує методику розрахунку орендної плати;
 - 9.7. визначає порядок розподілу орендної плати;
 - 9.8. здійснює контроль у сфері оренди майна Рожнятівської громади;
 - 9.9. приймає в порядку, встановленому законом, рішення про надання згоди на здійснення орендарем поточного або капітального ремонту, інших невід'ємних поліпшень комунального майна, управління яким не віднесено до сфери управління жодного виконавчого органу Ради;
 - 9.10. надає згоду на розпорядження майном балансоутримувача (у випадках коли такої згоди вимагає статут/положення балансоутримувача);
 - 9.11. надає балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна в оренду;
 - 9.12. скасовує або змінює рішення балансоутримувача про відмову про включення майна до Переліку першого чи другого типу;
 - 9.13. приймає рішення про доцільність або про відмову в передачі єдиного майнового комплексу в оренду;
 - 9.14. приймає в порядку, встановленому законом, рішення про надання згоди на здійснення орендарем поточного або капітального ремонту, інших невід'ємних поліпшень комунального майна, віднесеного до сфери його управління;
 - 9.15. організовує контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів та приймає участь у відповідних заходах контролю разом з уповноваженими особами орендодавця;
 - 9.16. вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до електронної торгівельної системи (далі – ЕТС);
10. Повноваження балансоутримувача щодо оренди комунального майна:
- 10.1. приймає рішення про намір передачі майна в оренду або про відмову у включенні майна до відповідного переліку за заявою орендодавця або за власною ініціативою у випадках передбачених Законом;
 - 10.2. здійснює переоцінку об'єкта оренди майна, яке знаходиться у нього на балансі у випадках, визначених ч. 2 ст. 8 Закону;
 - 10.3. у встановлених Законом випадках приймає рішення про зарахування або про відмову в зарахуванні невід'ємних поліпшень майна, яке перебуває у нього на балансі;
 - 10.4. здійснює контроль за використанням переданого ним у оренду майна.
11. Зазначені у пунктах 9-10 цього Положення особи здійснюють також інші функції, передбачені Законом, актами законодавства, їхніми установчими (та/або регламентними) актами та відповідними рішеннями Ради.
12. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від:
- потенційного орендаря;
 - орендодавця;
 - балансоутримувача.
13. Розмір орендної плати визначається:
- у разі передачі майна в оренду шляхом проведення електронного аукціону відповідно до цінових пропозицій учасників аукціону;
 - у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону – згідно з Методикою розрахунку орендної плати.

14. Передача майна в оренду здійснюється шляхом проведення⁵ електронного аукціону, крім випадків, коли таке майно передається в оренду без проведення аукціону.

15. Умови надання в оренду конкретно визначених об'єктів комунальної власності, шляхом проведення електронного аукціону або без проведення аукціону, затверджуються рішенням Ради відповідно до Порядку КМУ.

16. Право на отримання в оренду комунального майна, що не міститься в Переліку першого типу, без проведення аукціону, мають особи, визначені ст.15 Закону.

17. Договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується Радою.

18. Внесення змін до договору оренди здійснюється за згодою сторін до закінчення строку його дії з урахуванням обмежень, установлених статтею 16 Закону та цим Положенням.

19. Рішення про продовження договору оренди комунального майна та рішення про відмову у продовженні договору оренди комунального майна приймаються орендодавцем з урахуванням вимог, встановлених ст.18 Закону та Порядку КМУ.

20. Зміни і доповнення до договору оренди оприлюднюються орендодавцем в електронній торговій системі протягом трьох робочих днів з дати внесення до договору таких змін і доповнень.

21. Питання, що не передбачені цим Положенням, регулюються нормами Закону та постановою КМУ від 03.06.2020 р. № 483, а також іншими актами законодавства.

Секретар селищної ради

Тетяна МИХАЙЛИШИН

Додаток 2
до рішення сесії селищної ради
від 11.02.2021 р.№ 117 - 5/2021

Примірний договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна

с/мт.Рожнятів

“ ___ ” _____ 20__ р.

Ми,що
підписалися _____,
(повна назва Орендодавця)
надалі “Орендодавець” , в особі

_____ ,
(посада ,прізвище, ім’я, по батькові)
що діє на підставі _____ з однієї сторони, та

_____ ,
(повна назва Орендаря), надалі “Орендар в особі
_____ ,
(посада, прізвище, ім’я,по батькові), що діє на підставі

_____ ,
(статут, положення, довіреність,свідоцтво про державну реєстрацію), з другої
сторони та

_____ ,
(повна назва Балансоутримувача), надалі “Балансоутримувач”,
в особі керівника

_____ ,
(посада, прізвище, ім’я, по батькові)
що діє на підставі _____
(статут, положення, довіреність)

з третьої сторони уклали цей
договір оренди нерухомого майна (далі – Договір) про наведене нижче:

1.Предмет Договору

1.1.Орендодавець передає, а орендар приймає в строкове платне користування _____ загальною площею _____ кв.м,за адресою _____ (надалі –Об’єкт оренди), що перебуває на балансі

_____ (повна назва Балансоутримувача)

1.2. Об’єкт оренди передається Орендарю з метою

2. Умови і терміни передачі та повернення Об’єкта оренди

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Об'єктом оренди з⁷ моменту підписання сторонами Акта приймання-передачі.

2.2. Передача майна в оренду не надає Орендарю право власності на це майно. Майно залишається у власності територіальної громади.

2.3. Після закінчення дії цього Договору, у тому числі у разі його припинення у зв'язку із відмовою Орендодавця від Договору в порядку статті 782 Цивільного кодексу України, або у випадку іншого розірвання, включаючи розірвання Договору внаслідок істотної зміни обставин (стаття 652 Цивільного кодексу України), набрання законної сили рішенням суду про визнання цього Договору недійсним, неукладеним або про застосування наслідків нікчемної угоди, Орендар повертає Орендодавцеві Об'єкт оренди по акту приймання-передачі у погоджений Сторонами термін.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Взаємовідносини Орендодавця, Орендаря і Балансоутримувача

3.1. Відносини, що виникають між сторонами, регулюються чинним законодавством України та цим Договором.

3.2. *Орендар зобов'язується:*

3.2.1. Використовувати Об'єкт оренди за призначенням відповідно до пункту 1.2. цього Договору.

3.2.2. Своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату.

3.2.3. Не надавати Об'єкт оренди в суборенду.

3.2.4. Утримувати Об'єкт оренди у справному стані, за власні кошти і за письмовим погодженням Орендодавця та Балансоутримувача здійснювати його поточний і капітальний ремонт.

3.2.5. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством, а також підтримувати чистоту закріпленої території згідно з санітарними правилами.

3.2.6. 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.

3.2.7. Протягом 10 календарних днів після укладення цього Договору застрахувати на користь Балансоутримувача об'єкт оренди на суму не меншу за вартість, встановлену експертним шляхом в порядку, визначеному чинним законодавством. Копію договору страхування подати Балансоутримувачу.

3.2.8. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

3.2.9. Письмово повідомити Орендодавця про зміну юридичного статусу Орендаря, керівника, юридичної адреси та реквізитів банку.

3.2.10. У місячний термін із дня укладення цього Договору укласти з Балансоутримувачем будинку, в якому розташований Об'єкт оренди, угоду про спільне користування будинком та прибудинковою територією.

3.2.11. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна. Ця умова Договору не розглядається

як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна і не тягне за собою⁸ зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

3.2.12. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, 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.

3.2.13. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків

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

3.3. Орендар має право:

3.3.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

3.3.2. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого майна, що зумовлює підвищення його вартості.

3.3.3. У випадку прийняття рішення про приватизацію Об'єкта оренди, брати участь у його приватизації в порядку, визначеному чинним законодавством.

3.3.3. При належному виконанні умов цього Договору, після закінчення строку дії Договору, має переважне право перед іншими особами на укладення Договору на новий строк.

3.4. Орендодавець має право:

3.4.1. Контролювати з можливим залученням Балансоутримувача виконання умов Договору та використання майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування.

3.4.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до Договору або його розірвання у разі погіршення стану Об'єкта оренди внаслідок неналежного його використання Орендарем або невиконання умов Договору.

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

3.4.4. В односторонньому порядку розірвати цей Договір відповідно до статті 782 Цивільного кодексу України.

3.5. Орендодавець зобов'язується:

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

3.5.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Об'єктом оренди на умовах цього Договору.

3.6. Балансоутримувач має право:

3.6.1. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до Договору або його розірвання у разі погіршення стану Об'єкта оренди внаслідок невиконання умов цього Договору.

3.6.2. Виступати з ініціативою щодо укладення з Орендарем окремої угоди⁹ про спільне користування будинком та прибудинковою територією.

3.6.3. На доступ до Об'єкта оренди.

3.7. *Балансоутримувач зобов'язується не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Об'єктом оренди на умовах цього Договору. Контролювати наявність, стан, напрямки та ефективність використання Об'єкта оренди. У випадку нецільового використання Об'єкта оренди повідомити Орендодавця про порушення умов цього Договору.*

4. Орендна плата

4.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн.

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

4.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. У разі, якщо у будь-якому місяці індекс інфляції складає менше 100% (дефляція), при розрахунках у цьому місяці він враховується на рівні 100%.

4.4. Орендна плата перераховується на рахунок Орендодавця і вноситься Орендарем щомісячно не пізніше 20 числа наступного місяця з врахуванням індексу інфляції. До орендної плати не включаються витрати за комунальні послуги, пов'язані з використанням та утриманням Об'єкта оренди.

4.5. В разі несплати орендної плати впродовж 3-х місяців орендодавець може відмовитись від договору оренди і вимагати повернення майна. Відповідно до ст. 782 Цивільного кодексу України договір вважається розірваним з моменту одержання орендарем повідомлення.

4.6. 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.

4.7. Своєчасно не перерахована або перерахована не в повному розмірі орендна плата стягується за весь період заборгованості на рахунок Орендодавця з врахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який нараховувалася пеня із заборгованої суми за кожний день прострочення (включаючи день оплати), визначеної Законом України "Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань".

4.8. Зобов'язання Орендаря зі сплати орендної плати забезпечується внесенням на рахунок Орендодавця завдатку у розмірі орендної плати за базовий місяць, нарахованої згідно з цим Договором. Орендодавець зараховує ці кошти у рахунок сплати Орендарем орендної плати за останній місяць дії цього Договору.

4.9. 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, ураховуючи санкції, до державного бюджету та¹⁰ Балансоутримувачу.

5. Відповідальність сторін

5.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з цим Договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором, зокрема:

5.1.1. У разі погіршення стану Об'єкта оренди чи його загибелі з вини Орендаря, Орендар відшкодовує Орендодавцеві нанесені збитки, при умові, що не зможе довести, що погіршення сталося не з його вини. Сума реальних збитків, які Орендар повинен відшкодувати Орендодавцеві, визначається в порядку, встановленому чинним законодавством.

5.2. Орендар не відповідає за будь-які зобов'язання Орендодавця та Балансоутримувача перед третіми особами. Орендодавець не відповідає за будь-які зобов'язання Орендаря та Балансоутримувача перед третіми особами. Балансоутримувач не відповідає за будь-які зобов'язання Орендаря та Орендодавця перед третіми особами. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне майно.

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

6. Використання амортизаційних відрахувань

6.1. Амортизаційні відрахування на Об'єкт оренди нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення будівлі, в якій розташований Об'єкт оренди, у тому числі і на сам Об'єкт оренди.

6.2. Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади.

6.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Положенням про передачу оренду комунального майна, затвердженої рішенням сесії селищної ради від _____ 2021 року № _____.

7. Строк чинності, умови зміни та припинення дії Договору

7.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з "___" _____ 200__ р. до "___" _____ 20__ р. включно.

7.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку Договору, в 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.

7.3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

7.4. У разі припинення або розірвання цього Договору, поліпшення Об'єкта оренди, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів з дозволу Орендодавця і які можна відокремити від Об'єкта оренди не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря. Вартість поліпшень Об'єкта оренди, здійснених Орендарем без згоди Орендодавця і які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

7.5. Реорганізація Орендодавця, Балансоутримувача чи Орендаря або¹¹ перехід права власності на Об'єкт оренди не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди, і він зберігає свою чинність для нового власника Об'єкта оренди (його правонаступників), за винятком приватизації Об'єкта оренди Орендарем.

7.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

7.6.1. Закінчення строку, на який його було укладено;

7.6.2. Приватизації орендованого майна Орендарем;

7.6.3. Загибелі орендованого Майна;

7.6.4. Достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

7.6.5. Банкрутства Орендаря;

7.6.6. Ліквідації Орендаря - юридичної особи;

7.6.7. У разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

У разі припинення договору оренди за обставин, зазначених вище, орендар зобов'язаний в 30-денний термін повернути майно (об'єкт оренди) орендодавцю за актом прийняття-передачі.

7.7. Орендодавець має право відмовитись від цього Договору і вимагати повернення Орендарем Об'єкта оренди, якщо останній не вносить орендну плату, визначену згідно з пунктом 4.1 цього Договору, протягом трьох місяців. У разі такої відмови. Договір вважається розірваним з дня одержання Орендарем письмового повідомлення Орендодавця.

7.8. Договір оренди підлягає продовженню при умові, що Орендар належним чином виконував умови цього Договору, у тому числі своєчасно та в повному обсязі сплачував орендну плату, і не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди Договору подав Орендодавцеві заяву на продовження терміну його дії.

7.9. Договір оренди не підлягає продовженню у випадках:

7.9.1. Необхідності використання Об'єкта оренди для потреб власника.

7.9.2. Порушення Орендарем істотних умов цього Договору.

7.10. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, компенсується за рахунок орендної плати або не підлягає компенсації.

7.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення майна покладається на Орендаря.

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

7.13. Цей Договір укладено в 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу. Один зберігається в Орендодавця, другий - в Орендаря, третій - в Балансоутримувача.

8.Додаткові умови

8.1. _____

8.2. _____

8.3. _____

9. Платіжні та поштові реквізити сторін:

ОРЕНДАР _____

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ _____

10. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід’ємною і складовою частиною.

До цього Договору додаються :

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання – передачі Об’єкта оренди.

| | | |
|---------------------|-------------------------|----------------|
| ОРЕНДОДАВЕЦЬ | БАЛАНСОУТРИМУВАЧ | ОРЕНДАР |
| _____ М.П. | _____ М.П. | _____ М.П. |

Секретар селищної ради

Тетяна МИХАЙЛИШИН

Додаток 3
до рішення сесії селищної ради
від 11.02.2021 р. № 117 - 5/2021

Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно

1. Методику розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за об'єкти оренди, визначені частиною першою статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон).

У разі коли орендодавцем нерухомого майна є балансоутримувач розмір орендної плати погоджується з органом, визначеним підпунктом «в» частини другої статті 4 «Про оренду державного та комунального майна»

2. До плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю підприємство, організація, господарське товариство, на балансі яких перебуває це майно.

Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями загальної площі.

3. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) розмір орендної плати визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = \frac{B_{\text{п}} \times C_{\text{ор}}}{100},$$

де $B_{\text{п}}$ - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без ПДВ), грн.; $C_{\text{ор}}$ - орендна ставка, визначена згідно з додатком 1.

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна визначається за формулою:

$$O_{\text{пл.міс.}} = \frac{O_{\text{пл.}}}{12}$$

де $O_{\text{пл}}$ - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

У разі якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

У разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один¹⁴ місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова з розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування, за формулою:

$$O_{\text{пл.доб.}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12 * X}$$

X – кількість днів у місяці фактичного користування.

Для розрахунку погодинної орендної плати на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата із розрахунку 24 години у добі.

$$O_{\text{пл.год.}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12 * X * 24}$$

X – кількість днів у місяці фактичного користування

У разі якщо погодинна оренда плата припадає на вихідний або святковий день, у такі дні оренда плата нараховується за повну добу.

Розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

$$O_{\text{пл.}} = \frac{(V_{\text{оз}} + V_{\text{нм}}) * C_{\text{ор}}}{100},$$

де $O_{\text{пл}}$ - розмір річної орендної плати, грн;

$V_{\text{оз}}$ - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, (без ПДВ) грн;

$V_{\text{нм}}$ - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, (без ПДВ) грн;

$C_{\text{ор}}$ - орендна ставка за використання об'єкта оренди, визначена згідно з Додатком 1 до Методики.

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

$$O_{\text{пл.міс.}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12},$$

де $O_{\text{пл}}$ - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

4. Незалежна оцінка об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами.

5. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

6. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня встановлюється таким орендарям:

- органам влади, іншим установам і організаціям, які повністю фінансуються за рахунок державного та місцевого бюджетів;
- Пенсійному фонду України та його органам;
- музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;
- державним та комунальним закладам охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

- державним закладам освіти, що утримуються за рахунок державного¹⁵ бюджету;

- Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;

- Державній службі зайнятості (Центральному апарату), регіональним та базовим центрам зайнятості;

- національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного та місцевого бюджетів;

- державним та комунальним телерадіоорганізаціям;

- Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;

- особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;

- Національному банку та уповноваженим банкам, в яких держава володіє часткою статутного капіталу в розмірі понад 75 відсотків, за оренду з метою використання для зберігання запасів готівки Національного банку нерухомого майна, що було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане до сфери управління Державної судової адміністрації, інших державних органів або у комунальну власність;

- уповноваженим банкам, в яких держава володіє часткою статутного капіталу в розмірі понад 75 відсотків, за оренду з метою використання для зберігання запасів готівки Національного банку нерухомого майна, що закріплене за Національним банком на праві господарського відання;

- редакціям державних і комунальних періодичних видань, заснованих державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами.

Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом 15 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.

9. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів, розмір орендної плати за якими визначається згідно з Порядком передачі в оренду державного та комунального майна), встановлюється на рівні 12 відсотків від вартості об'єкта оренди, з урахуванням вимог статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

У разі якщо інше окреме індивідуально визначене майно передається в оренду за результатами проведення аукціону, орендна плата, розрахована відповідно до цього пункту Методики, застосовується як стартова на першому аукціоні.

10. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 8 Методики) або абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону (орендна

плата за базовий місяць), і при цьому між датою визначення орендної плати¹⁶ за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

11. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 8 Методики або за наслідками проведення аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

12. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

Секретар селищної ради

Тетяна МИХАЙЛИШИН

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого комунального майна

| Найменування | Орендна ставка, % |
|--|-------------------|
| 1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів | 100 |
| 2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти | 45 |
| 3. Розміщення: | 40 |
| фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів | |
| ресторанів з нічним режимом роботи | |
| торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї | |
| операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет | |
| 4. Розміщення: | 30 |
| виробників реклами та зовнішньої реклами на будівлях і спорудах | |
| салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, тренажерних залів | |
| торговельних об'єктів з продажу автомобілів | |
| 5. Організація концертів та іншої | 25 |
| видовищно-розважальної діяльності | |
| 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: | 20 |
| клірингових установ | |
| майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів | |
| майстерень з ремонту ювелірних виробів | |
| ресторанів | |
| приватних закладів охорони здоров'я, в т.ч. аптек | |
| суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики | |
| розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець | |
| суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування | |
| редакцій засобів масової інформації: | |
| - рекламного та еротичного характеру | |
| - тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства | |
| - тих, де понад 50 % загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних ЗМІ | |
| - тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення | |
| 9. Розміщення: | 18 |
| крамниць-складів, магазинів-складів | |
| турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків | |

| | |
|--|----|
| торговельних об'єктів з продажу: | |
| - непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів | |
| - промислових товарів, що були у використанні | |
| - автотоварів | |
| - відео- та аудіо продукції | |
| крамниць-складів, магазинів-складів | |
| 10. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту | 17 |
| 11. Розміщення: | 15 |
| суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей бірж, що мають статус неприбуткових організацій | |
| кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи | |
| ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини | |
| суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль | |
| суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів | |
| 12. Розміщення: | 13 |
| закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях | |
| суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин | |
| 13. Розміщення: | 12 |
| суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба) | |
| стоянок для автомобілів | |
| масажних кабінетів | |
| фотоательє | |
| 14. Розміщення: | 10 |
| комп'ютерних клубів та інтернет-кафе | |
| ветеринарних аптек | |
| рибних господарств | |
| приватних навчальних закладів | |
| шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів | |
| торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами | |
| суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи | |
| видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами | |
| редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у п.14 цього Положення | |
| 15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі | 10 |
| 16. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари | 9 |
| 17. Розміщення: | 8 |
| кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи | |
| торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи | |
| 18. Розміщення: | 7 |
| торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів; | |
| ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів | |
| 19. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в | 7 |

| | |
|--|---|
| Україні | |
| 20. Розміщення: | 6 |
| їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи | |
| фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи | |
| об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку | |
| суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень | |
| торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів | |
| 21. Розміщення: | 5 |
| державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів | |
| оздоровчих закладів для дітей та молоді | |
| санаторно-курортних закладів для дітей | |
| державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету | |
| торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою | |
| відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги | |
| суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення | |
| 22 Розміщення : | 4 |
| їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах | |
| громадських вбиралень | |
| камер схову | |
| майстерень з ремонту взуття | |
| видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою | |
| 23. Розміщення: | 3 |
| аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами | |
| суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги | |
| майстерень художників, скульпторів, народних майстрів площею менш як 50 кв.метрів | |
| органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом) | |
| науково-дослідних установ, крім бюджетних | |
| 24. Розміщення: | 2 |
| організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами | |
| бібліотек, архівів, музеїв | |
| дитячих молочних кухонь | |
| торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян | |
| 25. Розміщення: | 1 |
| закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та 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 | |

| | |
|---|----|
| закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів | |
| державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів | |
| 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 |

Секретар селищної ради

Тетяна МИХАЙЛИШИН

Додаток 4
до рішення сесії селищної ради
від 11.02.2021 р.№ 117 - 5/2021

Порядок розподілу орендної плати за використання майна територіальної громади

У разі, коли орендодавцем майна є Рожнятівська селищна рада, орендна плата спрямовується до бюджету територіальної громади.

1. У разі, коли орендодавцем майна є балансоутримувач – комунальне підприємство, установа чи організація, орендна плата спрямовується:

1. за нерухоме майно, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача – 70 % орендної плати до бюджету територіальної громади, 30 % балансоутримувачу майна;

2. за нерухоме майно для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії – 100 % орендної плати балансоутримувачу майна;

3. нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря (якщо балансоутримувачем є комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок) – 30 % орендної плати до бюджету територіальної громади, 70 % балансоутримувачу майна;

4. іншого окремого індивідуально визначеного майна – 100 % орендної плати балансоутримувачу майна.

Орендна плата, отримана від передачі в оренду майна територіальної громади балансоутримувача – комунального підприємства в повному обсязі спрямовується на виконання статутних завдань такого підприємства, якщо інше не буде визначено рішенням Ради.

Орендна плата, отримана від передачі в оренду майна територіальної громади балансоутримувача – комунального закладу, установи та організації використовується згідно з кошторисом відповідної бюджетної установи.

Секретар селищної ради

Тетяна МИХАЙЛИШИН

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проекту рішення селищної ради «Про визначення окремих положень
оренди майна комунальної власності Рожнятівської територіальної
громади»

I. Визначення проблеми

Частиною другої статті 5 Закону України від 03 жовтня 2019 року №157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) передбачено, що особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені Законом, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених Законом і Порядком передачі майна в оренду, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» № 483 від 3 червня 2020 р. (далі - Порядок).

Частиною другої статті 17 Закону визначено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується представницькими органами місцевого самоврядування щодо комунального майна.

Рожнятівська територіальна громада є новоствореною. У зв'язку зі створенням громади, до переліку майна комунальної власності включено майно територіальних громад, які увійшли до складу Рожнятівської територіальної громади. Врегулювання орендних відносин здійснюється відповідно до Закону та Порядку та чинних договорів оренди майна (в тому числі договорів про зміну сторін), яке передане у власність територіальної громади. Відносини між орендарями і орендодавцями за чинними договорами, були регламентовані до введення в дію Закону та Порядку.

Таким чином, передача комунального майна в оренду ускладнюється у зв'язку з відсутністю необхідних підзаконних актів які б деталізували положення Закону. З огляду на зазначене, постала потреба в розробленні відповідного нормативного акта.

Відділом економічного розвитку та інвестицій, туризму та комунального майна селищної ради розроблено проект регуляторного акта - рішення селищної ради «Про визначення окремих положень оренди майна комунальної власності Рожнятівської територіальної громади» (далі – Проект акта), яким пропонується визначити окремі особливості передачі в оренду комунального майна Рожнятівської територіальної громади, зокрема в розподілі повноважень, а також затвердити, примірний договір оренди, умови розподілу орендної плати, умови надання майна в оренду та продовження договорів оренди, Методику розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади якою в свою чергу визначатимуться:

- формули розрахунку місячної орендної плати;
- чітка методологія розрахунку погодинної/добової орендної плати;
- форма розрахунку орендної плати;

Основні групи (підгрупи, на які проблема справляє вплив:

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

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання норм Закону, створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця) та чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної, місячної, добової, погодинної), правове забезпечення процесу використання плати за використання майна, затвердження примірного договору оренди майна.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону та за результатами опрацювання проблемних питань виконкомом та депутатським корпусом селищної ради

| Вид альтернативи | Опис альтернативи |
|--|--|
| Альтернатива 1 Не затверджувати регуляторний акт. Користуватися тільки нормами Закону і Порядку. | Невідповідність вимогам Закону України «Про оренду державного і комунального майна». Відсутність чітких правил для надання в оренду майна. Альтернатива є недоцільною. |
| Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта. | Враховує цілі та забезпечує вирішення питань передачі в оренду комунального майна. Відповідає вимогам діючого законодавства України. Альтернатива є прийнятною |

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів громади

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|------------------|---|---|
| Альтернатива 1 | відсутні | Відсутність окремих положень про оренду комунального майна Рожнятівської територіальної громади не відповідатиме положенням Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна», не дасть врегулювати орендні відносини орендарів та орендодавця |
| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
| Альтернатива 2 | Враховує цілі та забезпечує вирішення питань передачі в оренду комунального майна. Відповідає вимогам діючого законодавства України | відсутні |

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі майна комунальної власності територіальної громади), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 30*.

| Показник | Великі Середні | Малі Мікро | Разом |
|---|-------------------|---------------|-------|
| Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання | 6 | 24 | 30 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | 20 | 80 | 100 |

* На прикладі орендних відносин щодо майна комунальної власності територіальних громад сіл та селища, що увійшли до територіальної громади, за даними стосовно кількості укладених договорів оренди майна.

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|------------------|---|---|
| Альтернатива 1 | відсутні | Відсутність можливості зацікавлених осіб на інформацію про потенційні об'єкти оренди та умови надання їх в оренду. Невизначеність та невідповідність законодавству. |
| Альтернатива 2 | Забезпечує прозорий доступ суб'єктів господарювання до інформації про комунальне майно та надасть можливість прозора на електронних аукціонах отримувати майно в оренду. Забезпечує доступ до актуальних даних про вільні приміщення комунального майна | відсутні |

Регуляторний акт захищає інтереси як селищної ради, так і громади, оскільки забезпечується ефективне використання майна комунальної власності Рожнятівської територіальної громади, прямим результатом чого є поповнення селищного бюджету.

ТЕСТ МАЛОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА (М-ТЕСТ)

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

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва не проводилися, оскільки процедури, пов'язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів підприємництва (великі, середні, малі та мікро):

Кількість суб'єктів підприємництва (на прикладі орендних відносин щодо комунального майна сіл і селищ, переданого у комунальну власність територіальної громади), на яких поширюється регулювання: всього 30

(одиниць), у тому числі: великого - 6(одиниць), середнього - 0(одиниць),²⁵ малого - 8 (одиниць); мікро - 16 (одиниць).

Питома вага всіх суб'єктів малого+мікропідприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 80 (відсотків) (відповідно до таблиці "Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання").

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого та мікро 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 | | | | |
| Порядковий номер | Найменування оцінки | У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання) | Періодичні (за наступний рік) | Витрати за п'ять років |
| 1 | Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) <i>Формула:</i> <i>кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці</i> | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування <i>Формула:</i> <i>прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i> | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) <i>Формула:</i> <i>оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю</i> | 0 | 0 | 0 |

| | | | | |
|--|---|-------|---|--------|
| | обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва | | | |
| 4 | Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) Формула: оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва | 0 | 0 | 0 |
| 5 | *Інші процедури (уточнити): | | | |
| 6 | Разом, гривень Формула: (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5) | 0 | 0 | 0 |
| 7 | Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання | 0 | 0 | 0 |
| Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування | | | | |
| 9 | Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання (0,5 год.) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (61,3 грн./год. *) (*середня заробітна плата на території району за III квартал 2020р. – 10173грн(інформація із сайту http://www.ifstat.gov.ua/) поділити на середню тривалість робочого часу 166 годин/місяць) | 30,65 | – | 153,25 |
| 10 | Процедури організації виконання вимог регулювання Формула: Витрати часу на розроблення та організацію внутрішніх для суб'єкта господарювання процедур впровадження вимог регулювання (12 год. (орієнтовна | 736,6 | – | 3678 |

| | | | | |
|----|---|--------|---|---------|
| | кількість годин потрібна для здійснення розрахунків за оренду) x 61,3 грн.) | | | |
| 11 | Процедури офіційного звітування Формула: витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів – окремо електронна звітність, до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість оригінальних звітів X кількість періодів звітності за рік | 0 | 0 | 0 |
| 12 | Процедури щодо забезпечення процесу перевірок Формула: витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів (0 год.) вартість часу суб'єкта малого підприємництва (0 грн./год.) | 0 | 0 | 0 |
| 13 | Інші процедури (уточнити) | = | = | = |
| 14 | Разом, гривень Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13) | 767,25 | – | 3831,25 |
| 15 | Кількість суб'єктів малого та мікро- підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць | 24 | – | 24 |
| 16 | Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик “разом” X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15) | 18414 | – | 91950,0 |

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва.

| 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) грн./год. | 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. | 75,00 (середня заробітна плата спеціаліста відповідної категорії) | 1 | 30 | 2250 (середня заробітна плата X на кількість витрат часу на процедуру X кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання) |
| 2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі: камеральні й виїзні перевірки | – | – | – | – | – |
| 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): | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Разом за рік | X | X | X | X | 2250 |
| Сумарно за п'ять років | X | X | X | X | 11250 |

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 | 0 | 0 |
| 2 | Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування | 18414 | 91950 |
| 3 | Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання | 18414 | 91950 |
| 4 | Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва | 2250 | 11250 |
| 5 | Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання(сума рядків 3 і 4) | 20664 | 103200 |

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

При впровадженні цього регуляторного акту пом'якшувальні заходи відсутні.

IV. 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 балу |
|--|---|--|
| Альтернатива 1 | 1 | Збереження поточного стану справ не дає змоги досягнути мети державного регулювання, визначеної у пункті 2. |
| Альтернатива 2 | 4 | Є прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та встановить єдині методологічні підходи щодо врегулювання питань оренди майна комунальної власності Рожнятівської територіальної громади |

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

1. Механізм дії регуляторного акту.

Відповідно до Закону передача комунального майна в оренду відбувається на аукціоні. При цьому статтею 15 Закону передбачені виключення з цього загального принципу – певні категорії орендарів мають право на укладення договору оренди без аукціону. Як наслідок, розмір орендної плати формується не на основі ринкового попиту, а відповідно до Методики.

Проектом рішення пропонується механізм розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (в залежності від мети використання/орендаря). Таким орендарям як бюджетні установи, інші

установи, які повністю фінансуються за рахунок державного чи місцевого³⁰ бюджету, буде встановлено річну орендну плату 1 грн/рік.

У свою чергу іншим орендарям, які мають право оренди без аукціону і які не утримуються/фінансуються з державного або місцевого бюджету, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

Проектом акта також передбачається затвердження примірного договору, що забезпечить єдиний підхід до оформлення договірних орендних відносин, визначеного вимогами Закону.

Крім того, Проектом акта конкретизовано умови надання в оренду майна та умови розподілу орендної плати.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається визначити чіткий механізм впорядкування процедури контролю.

Для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1)забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання – шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному веб-сайті;

2)організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1)ознайомитися з вимогами регулювання;

2)забезпечити виконання вимог регулювання.

VI. 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

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом місцевого самоврядування контрольних функцій (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проекту рішення міської ради не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з місцевого бюджету.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований проєкт акта буде діяти до прийняття змін до нього, до прийняття змін до нормативно-правових актів, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками результативності запропонованого

акта є:

- розмір надходжень до бюджету;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно основних положень регуляторного акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість нових договорів оренди, які укладаються за новим регуляторним актом;
- кількість договорів оренди, які укладені до введення в дію регуляторного акта.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів та орендодавців майна комунальної власності територіальної громади всіх організаційно-правових форм.

Проект рішення було оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

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

Стосовно регуляторного акта буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, установлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості нових договорів оренди та договорів, укладених органами місцевого самоврядування до утворення Рожнятівської територіальної громади про оренду майна, яке передано у комунальну власність.

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом оброблення результатів, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше двох років після набрання ним чинності. За результатами даного відстеження відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження результативності цього регуляторного акта здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності на підставі даних щодо укладення договорів оренди без проведення аукціону.

Секретар селищної ради

Тетяна МИХАЙЛИШИН