



УПРАВЛІННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ
ВИКОНАВЧОГО КОМІТЕТУ СМІЛЯНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул.Незалежності,37, м.Сміла, тел.4-44-75, 4-20-34

27.07.2017 № 206 /02-22
На № _____ від _____

Управління економічного розвитку виконавчого комітету просить розмістити на сайті міської ради в розділі регуляторна політика проект регуляторного акту:

«Повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта –
рішення міської ради
«Про затвердження Порядку передачі в оренду майна, що належить до
комунальної власності територіальної громади місті Сміла»
Міська рада повідомляє про розробку проекту регуляторного акту.

Стислий виклад змісту проекту:

Проект регуляторного акта «Про затвердження Порядку передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади місті Сміла» розроблений відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ "Про оренду державного та комунального майна».

Інформація про спосіб оприлюднення проекту вказаного регуляторного акта:

Проект рішення міської ради та відповідний аналіз регуляторного впливу опублікований в газеті «Сміла» від 31.05.2017 №22 (1060) та на сайті Смілянської міської ради <http://smila.ck.ua/> в розділі «нормативні документи» проект рішення міської ради.

Інформація про строк, на протязі якого приймаються зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань:

зауваження та пропозиції щодо проекту даного регуляторного акта приймаються від фізичних, юридичних осіб, їх об'єднань у письмовому вигляді упродовж 1 місяця, з дати оприлюднення його в газеті «Сміла» за адресою м.Сміла, бульвар Графа Олексія Боборинського,2, Будинок побуту, кімната №34, управління економічного розвитку, або на поштову скриньку управління: sm.y-ekonomiki@ukr.net

Розробник проекту регуляторного акта: управління економічного розвитку. Додаткова інформація за тел.4-20-34, 4-44-75.

**Начальник управління
економічного розвитку**

О.М.Плакса

АНАЛІЗ

впливу регуляторного акта проекту рішення міської ради
«Про затвердження Порядку передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Сміла»

1. Проблема, яку передбачається розв'язати

Зазначений Порядок розроблено з метою формування прозорого порядку передачі в оренду комунального майна територіальної громади міста Сміла, а також прийняття інших рішень щодо орендних відносин.

2. Цілі регулювання:

1. Забезпечення прозорості при вирішенні питань, пов'язаних з орендою комунального майна.
2. Забезпечення дотримання вимог чинного законодавства щодо орендних відносин.

3. Альтернативні способи досягнення цілей

Альтернативні способи досягнення цілей, пов'язаних з визначенням порядку передачі майна в оренду комунальної власності територіальної громади м. Сміла юридичними та фізичними особами, а також вирішення інших питань пов'язаних з орендою комунального майна.

Рішення підготовлено з метою реалізації повноважень міської ради, які визначені Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна» та досягнення цілей у вирішенні питань щодо передачі комунального майна в оренду.

4. Механізм та заходи для розв'язання проблеми

Проблеми, які зумовили необхідність прийняття запропонованого проекту рішення, вирішуються шляхом:

- забезпечення правильності та прозорості при передачі в оренду майна територіальної громади міста Сміла;
- ознайомлення суб'єктів господарської діяльності з даним регуляторним актом;
- розміщення проекту рішення «Про затвердження Порядку передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Сміла» в засобах масової інформації та на інформаційному сайті.

Дія регуляторного акта поширюється на всіх суб'єктів орендних відносин комунального майна.

5. Обґрунтування можливості досягнення цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта

Прийняття рішення дозволить запровадити передачу в оренду майна територіальної громади міста на конкурсних засадах, зробить механізм передачі в оренду майна територіальної громади міста більш прозорим.

6. Очікувані результати прийняття акта

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	Прогнозованість, контроль операцій, пов'язаних з орендою комунального майна	Витрати робочого часу, пов'язані з підготовкою регуляторного акта та виконанням його вимог.
Юридичні особи та фізичні особи (підприємці)	Прозорий механізм отримання дозволу на укладання договорів оренди (суборенди), стимулювання розвитку підприємництва на базі пільгової орендної плати	Витрати робочого часу, пов'язані з виконанням вимог регуляторного акта.
Мешканці територіальної громади	Відсутні	Відсутні

7. Запропонований строк дії акта

Термін чинності даного регуляторного акта співвідноситься із цілями та механізмами його впровадження – необмежений.

8. Показники результативності регуляторного акта

Показники, які характеризують наслідки дії регуляторного акта:

1. кількісний показник: кількість укладених договорів оренди (суборенди) об'єктів комунальної власності; кількість рішень міської ради щодо встановлення пільги.
2. якісний показник: визначення прозорого механізму передачі в оренду майна територіальної громади міста Сміла; визначення чітких критеріїв встановлення пільги орендарям.
3. вартісний показник: суми пільгової орендної плати за бюджетний рік, та втрат місцевого бюджету

9. Заходи з відстеження результативності акта:

Відстеження результативності регуляторного акта здійснюється згідно з чинним законодавством.

Результативність цього регуляторного акта буде відстежуватися постійно шляхом здійснення контролю за виконанням договірних зобов'язань орендарями щодо ефективного, цільового використання майна комунальної власності Сміла, збільшення надходжень до місцевого бюджету коштів від орендної плати.

У разі виявлення не врегульованих та проблематичних питань, вони будуть усунені шляхом внесення відповідних змін до регуляторного акта.

**Начальник Управління
економічного розвитку**

О.М.Плакса



СМІЛЯНСЬКА МІСЬКА РАДА ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ

СЕСІЯ

РІШЕННЯ

Сміла

№ _____ / VII

Про затвердження Порядку передачі
в оренду майна, що належить до
комунальної власності територіальної
громади міста Сміла

Відповідно до ст.25, ч.2, п.3 ч.4 ст.42, ч.1 ст.59, ч.2, ч.5 ст.60 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР "Про місцеве самоврядування в Україні", ст.9 Закону України від 10.04.1992 № 2269-XII "Про оренду державного та комунального майна", ст.759-764, 778 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 №435-VI, ст. 283-289, 291 Господарського кодексу України від 16.01.2003 №435-VI, з метою формування прозорого порядку передачі в оренду комунального майна територіальної громади м.Сміла, міська рада вирішила:

1. Затвердити Порядок передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Сміла (далі Порядок), що додається.

2.Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря міської ради Федоренка В.А., постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства та комунальної власності, першого заступника міського голови Гончаренка О.П., заступника міського голови Риджаніча О.В., управління економічного розвитку.

Секретар міської ради

В.А.Федоренко

ПОГОДЖЕНО:

Постійну комісію міської ради
з питань житлово-комунального
господарства та комунальної власності

О.П.Нікітченко

Перший заступник міського голови

О.П.Гончаренко

Заступник міського голови

О.В.Риджаніч

В.о.начальника юридичного відділу

І.І.Власенко

Начальник управління
економічного розвитку

О.М.Плакса

Порядок передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності
територіальної громади м.Сміла

1. Загальні положення

1.1. Порядок передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Сміла (далі – Порядок) розроблено відповідно до Цивільного та Господарського кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» від 10.08.1995 № 629, з метою формування прозорого порядку передачі в оренду комунального майна територіальної громади міста Сміла а також прийняття інших рішень щодо орендних відносин.

1.2. Порядок поширюється на такі об'єкти оренди:

цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);

нерухоме майно – будівлі, споруди, приміщення, що належать до комунальної власності міста;

інше окреме індивідуально визначене майно, що перебуває на балансах комунальних підприємств (установ, організацій).

1.3. Терміни, які застосовуються у Порядку, застосовуються у значенні, наведеному в законодавчих актах, що регулюють питання оренди державного та комунального майна, його оцінки тощо.

1.4. Перелік об'єктів комунальної власності, які передаються в оренду, щороку затверджуються рішенням міської ради за поданням управління економічного розвитку виконавчого комітету Смілянської міської ради (далі Управління), який формується на підставі інформації та пропозицій балансоутримувачів. Зазначений перелік оприлюднюється згідно з чинним законодавством.

1.5. Передача в оренду комунального майна здійснюється на конкурсних засадах у порядку, встановленому міською радою. Передача в оренду майна без проведення конкурсу встановлюється законодавством.

1.6. Пам'ятки архітектури, історії та культури передаються в оренду при погодженні умов використання цих об'єктів з управлінням архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста та укладанням охоронних договорів.

1.7. Комунальні підприємства (установи, організації) щомісячно до 5 числа наступного місяця письмово повідомляють Управління про надходження орендної плати за формою згідно з додатком 1 до цього Порядку. Відповідальність за несвоєчасне перерахування частини орендної плати до бюджету міста Сміла несуть керівники підприємств (установ, організацій), які є отримувачами орендної плати.

1.8. Порядок не поширюється на відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що регулюються Законом України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності».

1.9. Роз'яснення з питань застосування Порядку надаються Управлінням.

2. Орендодавці та орендарі

2.1. Повноваження орендодавця здійснює Управління:

щодо цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (далі - ЦМК);

нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), загальна площа якого перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство (установу, організацію).

Розгляд заяв про оренду цілісного майнового комплексу, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Сміла, здійснюється з урахуванням особливостей, встановлених Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

2.2. Повноваження орендодавця здійснює підприємство:

щодо нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство (установу, організацію);

щодо іншого окремого індивідуально визначеного майна.

2.3. Повноваження орендодавця нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) або їх частин, загальний термін дії договору оренди яких складає не більше 5 календарних днів, здійснюють підприємства та установи, на балансі яких знаходяться об'єкти оренди.

2.4. Повноваження орендодавця окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) здійснюють підприємства та установи, на балансі яких знаходяться об'єкти оренди.

2.5. Орендарями є фізичні та юридичні особи, які визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

3. Порядок розгляду заяв про оренду комунального майна

3.1. Ініціатива щодо оренди комунального майна може надходити від балансоутримувача та фізичних і юридичних осіб, які відповідно цього

Положення можуть бути орендарями згідно з законом. У разі надходження заяви від потенційного орендаря оренда майна обов'язково підлягає погодженню з балансоутримувачем.

3.2. У разі надходження заяви від потенційного орендаря щодо передачі в оренду комунального майна Балансоутримувач погоджує таку передачу з відповідним управлінням, до сфери управління якого відноситься, заступником міського голови за напрямком та міським головою.

3.3. Після погодження заяви Балансоутримувач подає пакет документів Управлінню для розгляду питання на конкурсній комісії та напрацювання умов Договору, зокрема:

- клопотання про передачу в оренду майна з відповідними погодженнями згідно п. 3.2 цього Порядку;
- довідку про балансову вартість та технічні характеристики майна;
- копію інвентарної справи (технічного паспорту), а у разі їх відсутності схему приміщення, складеною комісією з представників балансоутримувача;
- адресну довідку на об'єкт передачі в оренду;
- додаткові умови оренди (за наявності);
- копію заяви орендаря із зазначенням строку та мети оренди;
- копію документів на орендаря згідно з додатком до Порядку.

3.4. Управління здійснює перевірку поданої документації та формує порядок денний на засідання конкурсної комісії для напрацювання умов Договору оренди. Після розгляду питань винесених на комісію складається протокол, який підписується членами комісії та його головою, та в подальшому затверджується наказом Управління.

3.5. За результатами засідання комісії про оренду комунального майна Управління на протязі 10 робочих днів надсилає балансоутримувачу висновки про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди.

3.6. Доручення на проведення незалежної оцінки видається орендодавцем на підставі позитивного висновку комісії щодо оренди комунального майна.

3.7. Орендодавець на протязі 15 робочих днів після дати засідання конкурсної комісії розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника. Оголошення про намір передати в оренду майно повинне містити:

- назву та адресу об'єкта оренди;
- інформацію про балансоутримувача об'єкта оренди;
- вартість об'єкта оренди відповідно до висновку про незалежну оцінку майна;
- мета оренди
- термін оренди
- термін подачі заяви на оренду комунального майна;
- контакти орендодавця.

3.8. На протязі 10 робочих днів після розміщення оголошення орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

3.9 В разі подання заяви одним претендентом конкурс на право оренди не проводиться і орендодавець приймає рішення про укладання договору оренди з єдиним заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди в порядку, визначеному міською радою.

4. Порядок укладення договорів оренди (суборенди) та внесення змін

4.1. Укладання договору оренди здійснюється з переможцем конкурсу за результатами проведеного конкурсу, або з єдиним потенційним орендарем за результатами вивчення попиту згідно з чинним законодавством.

4.2. Укладання договору оренди з орендарем без проведення конкурсу у визначеному законодавством порядку здійснюється при умові позитивного рішення конкурсної комісії.

4.3. Оцінка ЦМК, нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством та передуює укладанню договору оренди.

Оцінка комунального майна може здійснюватися за рахунок потенційного орендаря та у разі проведення конкурсу, за результатом якого переможцем визначено іншого орендаря, підлягає відшкодуванню переможцем конкурсу.

Оцінка комунального майна за рахунок коштів місцевого бюджету здійснюється відповідно до чинного законодавства.

Звіт про незалежну оцінку (акт про оцінку) рецензується і за наявності позитивного загального висновку рецензента про відповідність такого звіту вимогам нормативно-правових актів з питань проведення оцінки про вартість майна затверджується зазначеним у цьому Порядку орендодавцем.

4.4. Підготовка проекту договору, акта приймання - передачі та розрахунку орендної плати покладається на орендодавця. Договір оренди укладається на основі типового договору, затвердженого рішенням міської ради. Термін підготовки вищезазначених документів здійснюється на протязі 3 робочих днів.

Орендодавці, зазначені у п.2.2-2.3 цього Порядку, погоджують договори оренди та розрахунки орендної (суборендної) плати в Управлінні.

4.5. Ініціатива щодо внесення змін до договорів оренди може виходити від орендодавця, орендаря та балансоутримувача (у разі тристороннього договору). Сторона, яка вважає за необхідне внести зміни до діючого договору оренди надає:

- клопотання про внесення змін;
- проект додаткової угоди до договору оренди про внесення змін.

4.6. Якщо запропоновані зміни до договору оренди погіршують становище сторін по договору, вказані пропозиції виносяться на розгляд конкурсної комісії, яка затверджувала умови договору оренди.

4.7. З дозволу орендодавця орендар може передати в суборенду будівлі (споруди, приміщення) або її частини. Порядок надання дозволу на укладення договору суборенди визначений законом України «Про оренду державного та комунального майна» .

5. Пільга з орендної плати

5.1. Пільга з орендної плати надається орендарю за рішенням міської ради шляхом:

5.1.1. зменшення орендної ставки шляхом застосування коригуючого коефіцієнту;

5.1.2. встановленням орендної плати у розмірі 1,0 грн. на рік;

5.1.3. часткового зарахування орендної плати в рахунок проведеного ремонту в розмірі 50 відсотків від нарахованої, що підлягає перерахуванню балансоутримувачу (що залишається балансоутримувачу);

5.1.4. зарахування орендної плати в рахунок проведеного ремонту в розмірі 100 відсотків від нарахованої, але не більше суми проведених ремонтних робіт орендарем за власні кошти.

5.1.5. повного звільнення від сплати орендної плати орендаря на час, коли користування майном не можливе не з його вини.

5.2. Пільга надається на строк не більше 1 року або на поточний бюджетний рік. Пільги надаються терміном до 1 року з першого числа місяця, наступного за місяцем прийняття міською радою рішення про надання пільги. Міська рада може встановлювати інший термін дії пільги.

5.3. Пільга зі сплати орендної плати, передбачена підпунктами 5.1.3.-5.1.4. цього Порядку, надається за наявності погодженої з орендодавцем кошторисної документації та звіту про результати експертизи кошторисної документації. Проведення експертизи кошторисної документації покладається на орендаря.

5.4. Пільга зі сплати орендної плати, передбачена підпунктом 5.1.5. цього Порядку надається на підставі акта комісійного обстеження орендованого майна за участю представників орендаря, орендодавця та балансоутримувача.

5.5. Пільга з орендної плати за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств надається орендарям з метою запобігання їх банкрутству, поліпшення фінансового стану та підвищення конкурентоспроможності продукції (робіт, послуг). Зазначена пільга надається орендарям у тому разі, якщо комунальне підприємство є збитковим, і його послуги необхідні для територіальної громади міста, або діяльність, яка пов'язана з використанням об'єкта оренди, має важливе соціальне значення.

5.6. Для отримання пільги, передбаченої підпунктами 5.1.1.-5.1.2 цього Порядку, орендар подає орендодавцю:

заяву на ім'я міського голови із зазначенням пропозиції щодо пільги з орендної плати та терміну, на який бажано її одержати;

5.7. Управління розробляє проект рішення міської ради про надання пільги орендарю з орендної плати та у разі прийняття позитивного рішення повідомляє орендаря та балансоутримувача.

6. Відшкодування витрат орендаря, понесених на здійснення невід'ємних поліпшень

6.1. Орендар здійснює невід'ємні поліпшення орендованого майна у порядку, визначеному виконавчим комітетом.

6.2. Вартість невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів орендаря не підлягає відшкодуванню повністю або частково в разі:

- закінчення дії договору оренди, відмови від продовження договору оренди або його дострокового припинення з ініціативи орендаря;
- розірвання договорів оренди внаслідок неналежного виконання орендарями умов договорів;
- здійснення невід'ємних поліпшень без дозволу орендодавця;
- виконання робіт по невід'ємним поліпшенням об'єкта оренди не відповідає проектно-кошторисній документації;
- відсутності підтвердних документів виконання невід'ємних поліпшень орендарем за рахунок власних коштів.

6.3. Вартість невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів орендаря підлягає відшкодуванню повністю або частково при наявності письмового дозволу орендодавця згідно чинного законодавства у випадках:

- приватизації об'єкта оренди (крім об'єктів оренди, які не підлягають приватизації) шляхом викупу згідно чинного законодавства;
- зарахування вартості поліпшень в рахунок орендної плати відповідно до цього Порядку.

6.4. Вартість невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок орендної плати (повної або часткової) відшкодуванню не підлягає.

Додаток 1
До Порядку

№п/п	Об'єкт оренди	Адреса	Орендар	площа	Нарахована орендна плата на рахунок балансоутримувача грн. без ПДВ		недоїмка станом на _____	Сплачено на рахунок балансоутримувача грн. без ПДВ		Недоїмка станом на _____	Перераховано до місцевого бюджету грн.. без ПДВ	
					Звітний місяць	з початку року		Звітний місяць	з початку року		Звітний місяць	з початку року
1	2	3	4	8	9	10	11	12	13	14	15	16

Керівник _____

Бухгалтер _____

**Перелік документів,
що подаються потенційними орендарями
для укладання договору оренди**

1. Юридичні особи:

- звернення на ім'я балансоутримувача з зазначенням терміну оренди та характеру використання об'єкта;

- копію виписки (або витягу) з Єдиного державного реєстру;

- копію Статуту (Положення);

- копію свідоцтва платника податку;

- копію протоколу загальних зборів (наказ, розпорядження) про вибори (призначення) керівника та його паспортні дані.

У разі оренди ЦМК, його структурного підрозділу, до заяви додаються документи:

- витяг з протоколу загальних зборів (конференції) трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу про рішення взяти в оренду цілісний майновий комплекс підприємства, структурного підрозділу;

- витяг з протоколу загальних зборів (конференції) трудового колективу працівників підприємства, його структурного підрозділу про рішення щодо створення господарського товариства та затвердження його статуту;

- копія статуту комунального підприємства та річна фінансова звітність (форми № 1, 2, 3);

- відомості про орендаря та об'єкт оренди (техніко-економічні показники, посадові особи підприємства, господарського товариства);

- копія Статуту господарського товариства, створеного трудовим колективом підприємства, структурного підрозділу, майно якого передається в оренду;

- відповідне погодження з органом охорони культурної спадщини управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста, у разі належності до об'єктів культурної спадщини;

- розподільчий баланс та акти інвентаризації (у разі оренди ЦМК підприємства, його структурного підрозділу);

- звіт про незалежну оцінку вартості майна;

- копію паспорта на особу, яка уповноважена здійснювати всі заходи з укладання договору оренди.

2. Фізична особа - підприємець:

звернення до керівника балансоутримувача з зазначенням терміну оренди та характеру використання об'єкта;

копію виписки (або витягу) з Єдиного державного реєстру;

копію паспорта;
копія ідентифікаційного коду.

3. Неприбуткова організація:
звернення до керівника балансоутримувача з зазначенням терміну оренди та характеру використання об'єкта;
копію виписки (або витягу) з Єдиного державного реєстру;
копію протоколу загальних зборів (наказ, розпорядження) про вибори (призначення) керівника та його паспортні дані.

Секретар міської ради

В.А.Федоренко