



У К Р А Ї Н А
СОСНИЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА
Сосницький район
Чернігівська область

Р І Ш Е Н Н Я № 11
(восьмої сесії восьмого скликання)

14 липня 2021 року

смт Сосниця

**Деякі питання оренди майна комунальної власності
Сосницької селищної ради**

З метою реалізації норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна»(надалі – «Закон»), Постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», керуючись статтями 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **селищна рада вирішила:**

1. Визначити Уповноваженим органом управління Сосницької селищної ради територіальної громади в сфері орендних відносин з майном комунальної власності в розумінні Закону - виконавчий комітет Сосницької селищної ради(надалі – «Уповноважений орган»);

2. Визначити, що від імені Сосницької селищної ради повноваження орендодавця щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності здійснює Сосницька селищна рада.

3. Встановити, що підприємства, установи, заклади, організації, яким передано комунальне майно та закріплене за ними на праві оперативного управління або господарського відання (надалі – «Балансоутримувачі»), є орендодавцями щодо:

а) нерухомого майна комунальної власності, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача;

б) нерухомого майна 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;

в) майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

г) 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 орендодавець здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок)

д) іншого окремого індивідуально визначеного майна, що обліковується на балансі підприємств, установ, закладів, організацій.

4. Встановити, що повноваженнями Сосницької селищної ради у сфері орендних відносин є:

а) включення єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їх відокремлених структурних підрозділів до Переліку першого чи другого типу;

б) включення об'єктів міської комунальної власності (крім випадків надання в оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад, комунальних закладів і установ, що фінансуються за рахунок

місцевого бюджету, приміщень 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 приміщень, які надаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії) до Переліку другого типу;

- в) визначення додаткових критеріїв для включення об'єктів до Переліку(ів);
- г) скасування рішення про включення об'єкта до одного з Переліків;
- д) затвердження примірний договір оренди;
- е) затвердження Методики розрахунку орендної плати;
- ж) визначення порядок розподілу орендної плати;
- з) надання згоди на зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту орендованого майна міської комунальної власності, в рахунок орендної плати;

5. Доручити Уповноваженому органу приймати рішення щодо:

- а) включення нерухомого майна та іншого майна, що обліковується на балансі міської ради до Переліку першого типу та Переліку другого типу;

- б) погодження балансоутримувачу рішення про намір передачі об'єктів міської комунальної власності в оренду, а у випадку, коли уповноважений орган управління є ініціатором передачі комунального майна в оренду, надає балансоутримувачу рішення про доцільність його передачі;

- в) доцільності передачі єдиного майнового комплексу комунальної власності в оренду, готує проект рішення Сосницької селищної ради і подає його на розгляд ради;

- г) погодження зміни до договорів оренди майна міської комунальної власності;

- д) погодження балансоутримувачу рішення про надання згоди або відмови на здійснення ремонту (поліпшень) майна комунальної власності, переданого в оренду за рахунок орендаря;

- е) погодження балансоутримувачу рішення про надання майна комунальної власності в суборенду тощо;

- ж) скасування або зміни рішення балансоутримувача про відмову про включення майна до Переліку першого чи другого тип;

- з) відмови у задоволенні заяви потенційного орендаря або пропозиції орендодавця про оренду єдиного майнового комплексу, якщо передача єдиного майнового комплексу є недоцільною.

6. Балансоутримувачі приймають рішення щодо включення до Переліку першого типу майна міської комунальної власності, не зазначеного у пунктах 4 та 5 цього рішення, у відповідності до діючого законодавства України.

7. Виконавчий комітет Сосницької селищної ради веде реєстр договорів оренди комунального майна Сосницької селищної ради. Орендодавці зобов'язані надавати Виконавчому комітету селищної ради інформацію щодо укладених договорів оренди комунального майна.

8. Орендодавець приймає рішення про недоцільність включення об'єкта оренди до Переліку другого типу в разі наявності поданої заяви про включення об'єкта оренди до Переліку першого типу або подання такої заяви орендодавцем, балансоутримувачем, уповноваженим органом управління протягом п'яти робочих днів з дня отримання орендодавцем заяви про включення об'єкта оренди до Переліку другого типу, якщо такий об'єкт оренди є комерційно привабливим та є недоцільним для включення до Переліку другого типу. У такому випадку орендодавець пропонує заявнику подати заяву щодо включення іншого об'єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду щодо майна вже включеного до Переліку другого типу.

9. Якщо станом на дату прийняття рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу право власності Сосницької селищної ради на об'єкт оренди, що є нерухомим майном і має балансову вартість, не зареєстровано, балансоутримувач вживає заходів для здійснення реєстрації майна, якщо відповідно до статуту або положення такий балансоутримувач наділений правом вчиняти такі дії, а у випадку якщо повноважень щодо

управління таким майном належить до уповноважений орган управління то зазначений орган вживає заходів для здійснення реєстрації майна .

10. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта, включеного до Переліку другого типу, від осіб, які мають право на отримання в оренду майна без проведення аукціону, договір оренди укладається з особою, визначеною за рішенням виконавчого комітету Сосницької селищної ради.

11. Рішення про продовження договору оренди комунального майна без проведення аукціону або рішення про відмову у продовженні договору оренди комунального майна приймається Виконавчим комітетом Сосницької селищної ради.

12. Рішення про продовження договору оренди комунального майна шляхом проведення аукціону або рішення про відмову у продовженні договору оренди комунального майна приймається Виконавчим комітетом Сосницької селищної ради. Рішення про продовження договору оренди або про відмову у продовженні приймаються протягом 60 робочих днів з дати отримання заяви орендаря про продовження договору. Неприйняття протягом зазначеного строку одного із рішень вважається прийняттям Виконавчим комітетом Сосницької селищної ради рішення про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем.

13. Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна Сосницької селищної ради приймає виконавчий комітет Сосницької селищної ради, у разі, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою цієї статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» , становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

14. Орендарю забороняється вилучати з об'єкта оренди здійснені невід'ємні поліпшення, поліпшення, отримані у результаті проведення капітального ремонту, в тому числі в разі непродовження з таким орендарем договору оренди.

15. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, компенсації не підлягає

16. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень орендованого майна здійснюється виконавчим комітетом Сосницької селищної ради.

17. Контрольними заходами у сфері оренди комунального майна є:

а) постійний контроль за виконанням умов договору оренди та за використанням переданого в оренду майна відповідно до умов договору оренди;

б) періодичний документальний комплексний контроль за виконанням умов договору та використанням майна з оглядом об'єкта оренди відповідно до умов договору оренди;

в) постійний контроль щодо вчасного перерахування орендної плати.

18. Контрольними функціями у сфері оренди комунального майна наділені: Сосницька селищна рада, інші підприємства, установи, організації, заклади міської комунальної власності на підставі відповідних рішень селищної ради та її виконавчого комітету, договорів оренди.

19. Під час здійснення контрольних заходів перевіряються:

а) цільове використання об'єкта оренди (якщо цільове використання визначено договором оренди);

б) технічний стан об'єкта оренди (перебування об'єкта у стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу);

в) відповідність займаної орендарем площі акту приймання-передавання орендованого майна;

г) наявність/відсутність суборенди;

д) відшкодування коштів за оцінку та інших передбачених договором платежів;

е) надходження плати за оренду (щомісяця);

ж) наявність чинного договору страхування об'єкта оренди (відсутність заборгованості зі сплати страхових платежів);

з) виконання договору про відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та оплати за комунальні послуги (щомісяця).

20. Балансоутримувач зобов'язаний систематично здійснювати перевірку стану та цільового використання об'єкта оренди. У разі виявлення порушень або неналежного стану об'єкта оренди, несвоєчасного перерахування орендної плати балансоутримувач зобов'язаний негайно листом повідомити про це орендодавця.

21. Орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору оренди зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс - на користь орендодавця майна на період строку дії договору оренди на суму

22. Встановити, що мінімальний строк оренди майна комунальної власності _____ територіальної громади становить 1 година. Строк оренди визначається під час затвердження умов оренди майна.

23. Визначити мінімальну площу оренди майна комунальної власності Сосницької селищної ради – 1 м².

24. Орендна плата, отримана від передачі в оренду майна Сосницької селищної ради балансоутримувача – комунального підприємства в повному обсязі спрямовується на виконання статутних завдань такого підприємства.

25. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених цим Порядком.

26. Договір оренди комунального майна формується на підставі Примірного договору оренди затверджено рішенням Ради.

27. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

28. Питання, не врегульовані цим Рішенням, регулюються чинним законодавством.

Селищний голова

А.Д. Портний