



**Бережанська міська рада
Тернопільської області
VII скликання
XIV сесія
(II засідання)**

РІШЕННЯ

від 27 вересня 2018 року

№ 1078

Про початок процедури розгляду та прийняття рішення сесії міської ради, як проекту регуляторного акту «Про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Бережани, сіл Лісники та Рай»

*З метою ефективного використання та збільшення надходжень від оренди майна територіальної громади м. Бережани, с. Лісники та с. Рай, враховуючи розпорядження міського голови № 681 від 08.12.2017 року «Про затвердження плану діяльності Бережанської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2018 рік», взявши до уваги пропозиції постійної комісії міської ради з питань з місцевого самоврядування, законності, правопорядку, регламенту, депутатської діяльності та етики, постійної комісії з питань бюджету, фінансів, економічного розвитку та підприємництва, керуючись ч. 5 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Постановою КМУ № 717 від 06.09.2017р. «Про реалізацію пілотного проекту щодо організації електронних торгів (аукціонів) з використанням електронної торгової системи ProZorro. Продажі»,
Бережанська міська рада:*

В И Р І Ш И Л А:

1. Розпочати процедуру розгляду та прийняття рішення сесії Бережанської міської ради як проекту регуляторного акту наступного змісту:
 - 1.1 Затвердити Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай (додаток 1).

- 1.2 Затвердити Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна власності територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай (додаток 2).
- 1.3 Затвердити склад комісії по проведенню конкурсу на право оренди комунального майна (додаток 3).
2. Доручити начальнику юридичного відділу Бережанської міської ради забезпечити:
 - оприлюднення проекту рішення та аналізу регуляторного впливу на офіційному сайті міської ради <http://berezhanymrada.gov.ua>;
 - обговорення проекту рішення та аналізу регуляторного впливу, згідно з вимогами чинного законодавства;
 - після опрацювання наданих зауважень та пропозицій винести проект рішення на розгляд сесії Бережанської міської ради, у визначені чинним законодавством строки.
3. Контроль за виконанням рішення доручити першому заступнику міського голови Адамовичу П.П..

Міський голова

МУЗИЧКА В.Я.

Положення
про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної
громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 1.1. Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай (далі - Положення) розроблене на підставі Господарського кодексу України, Цивільного кодексу 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 Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» від 04.10.1995р. № 786, Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди» та інших нормативно-правових актів.
- 1.2. Положення регулює:
- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Бережани, сіл Лісники та Рай (далі - майно);
 - майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання комунального майна.

2. ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ

- 2.1. Об'єктами оренди відповідно до цього Положення є:
- цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи;
 - нерухоме майно (будівля, споруда, нежитлові приміщення) та їх частина;
 - окреме індивідуально визначене майно (транспорт, обладнання, устаткування тощо) за виключенням об'єктів, визначених частиною другою статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».
- 2.2. Не може бути об'єктом оренди майно здача в оренду якого заборонена законодавством України, або відповідним рішенням Бережанської міської ради.
- 2.3. Мінімальна площа об'єкта, який пропонується для надання в оренду, становить 1 кв. м.

3. СУБ'ЄКТИ ОРЕНДИ

- 3.1. Орендодавцем комунального майна виступає Бережанська міська рада в особі міського голови. Рішенням сесії міської ради Орендодавцем може бути визнано структурний підрозділ чи управління.
- 3.2. Комунальні підприємства, установи та організації відносно майна, що перебуває в господарському віданні, передають його в оренду за висновком депутатської комісії з питань бюджету, фінансів, економічного розвитку та підприємництва Бережанської міської ради та за погодженням сесії Бережанської міської ради.
- 3.3. Орендарями майна територіальної громади міста Бережани, сіл Лісники та Рай (далі - майна) можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу комунального підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.
- 3.4. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

4. ІНІЦІАТИВА ЩОДО ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

- 4.1. Ініціатива щодо оренди комунального майна може виходити від орендодавця або балансоутримувача майна, так і від фізичних та юридичних осіб відповідно до цього Положення.
- 4.2. За наявності ініціативи щодо оренди цілісного майнового комплексу укладення договору здійснюється відповідно до чинного законодавства України з урахуванням особливостей даного Положення.

5. ВИЗНАЧЕННЯ МАЙНА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ НАДАННЯ В ОРЕНДУ

- 5.1. Передача в оренду комунального майна територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай здійснюється на конкурсних засадах шляхом проведення відкритих електронних торгів з надання в оренду майна (електронна торгова система «ProZorro.Продажі») крім винятків, передбачених цим Положенням.
 - 5.1.1. Порядок організації та проведення електронних торгів з надання в оренду майна територіальної громади визначається Регламентом роботи електронної торгової системи ProZorro. Продажі (ЕТС) та іншими нормативно-правовими актами.
- 5.2. Без проведення конкурсу договори оренди комунального майна можуть бути укладені у таких випадках:
 - якщо орендарем є комунальне або державне підприємство, установа, організація;
 - якщо термін дії договору оренди не більше 5 (п'яти) днів без продовження строку дії договору оренди майна;
 - якщо комунальне майно раніше здавалося в оренду цьому Орендареві і у договорі передбачено процедуру пролонгації;

- передачі в оренду майна без проведення конкурсу у випадках, передбачених в абзаці четвертому, восьмому, дев'ятому частини четвертої статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".
- 5.3. Конкурсна комісія по проведенню конкурсу на право оренди комунального майна (надалі – конкурсна комісія), визначає перелік майна комунальної власності територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай, що може здаватися в оренду, та передає для розгляду депутатській комісії з питань бюджету, фінансів, економічного розвитку та підприємництва Бережанської міської ради для отримання висновку.
- 5.4. Після отримання висновку, конкурсна комісія готує проект рішення сесії Бережанської міської ради про затвердження переліку комунального майна, яке може бути передане в оренду.
- 5.5. Після прийняття рішення сесією Бережанської міської ради, конкурсна комісія оприлюднює перелік майна, яке може бути передане в оренду на офіційному сайті Бережанської міської ради.
 - 5.5.1. Комунальні підприємства, установи, організації оприлюднюють перелік майна на офіційному сайті Бережанської міської ради після отримання висновку депутатській комісії з питань бюджету, фінансів, економічного розвитку та підприємництва Бережанської міської ради та отримання рішення сесії міської ради про погодження передачі в оренду майна.
- 5.6. Фізичні та юридичні особи, які бажають орендувати комунальне майно, подають Орендодавцю заяву про бажання взяти в оренду комунальне майно.
- 5.7. Конкурсна комісія розглядає подану заяву протягом 5 днів і якщо зазначене майно вже включено до переліку комунального майна, яке може надаватись в оренду, то комісія готує необхідну інформацію відносно даного об'єкта та передає її конкурсній комісії з відбору суб'єктів оціночної діяльності для оголошення конкурсу щодо відбору суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості відповідного майна.
 - 5.7.1. Якщо зазначене в заяві комунальне майно не включено до переліку комунального майна, яке може надаватись в оренду, то конкурсна комісія здійснює дії, зазначені в пункті 5.3 – 5.4. цього Положення.
- 5.8. Оцінка об'єкта оренди здійснюється відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої Кабінетом Міністрів України, Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, зокрема враховуючи Порядок проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності по незалежній (експертній) оцінці об'єктів нерухомого майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай, затверджений рішенням сесії Бережанської міської ради № 28 від 15.12.2015 року.

- 5.9. За результатами оцінки комунального майна, конкурсна комісія готує проект рішення сесії Бережанської міської ради, про затвердження оцінки комунального майна та затвердження оголошення конкурсу (аукціону).

6. УМОВИ КОНКУРСУ

- 6.1. В оголошенні про намір передати майно в оренду розміщуються фотографічні зображення об'єкту та зазначається, що заяви про намір взяти в оренду відповідне майно приймаються протягом 10 робочих днів та подальше проведення конкурсу на право оренди здійснюються через електронну торгову систему Prozorro. Продажі (ЕТС).

Також в оголошенні визначаються умови передачі відповідного майна в оренду, що повинні містити:

- 1) інформацію про орендодавця (власника майна та/або балансоутримувача такого майна, який надає майно в оренду), його найменування, адреса місцезнаходження і контактні дані (ПІБ контактної особи, яка є відповідальною за забезпечення можливості огляду об'єкту, номер телефону, адреса ел. пошти);
- 2) порядок подання заяви про оренду майна (заяви про участь в електронних торгах), цінової пропозиції та прийняття участі в конкурсі на право оренди (електронному аукціоні), перелік документів, які надаються заявниками, та вимоги до їх оформлення;
- 3) кінцевий термін прийняття заяв про оренду майна (заяв про участь в електронних торгах) та цінових пропозицій;
- 4) дата та час проведення конкурсу на право оренди (електронного аукціону);
- 5) інформацію про об'єкт оренди (назва), площа, його склад, опис технічного стану та основних технічних характеристик об'єкту оренди;
- 6) місцезнаходження майна (об'єкту оренди) та його фактична адреса із зазначенням поверху;
- 7) початковий (стартовий) розмір орендної плати за місяць (грн./міс.) (з/без ПДВ), умови її індексації (у разі необхідності);
- 8) строк (термін), на який укладається договір оренди;
- 9) цільове використання об'єкта оренди, істотні умови договору оренди або проект відповідного договору оренди;
- 10) термін, на який орендар може бути звільнений від внесення орендної плати (у разі необхідності);
- 11) крок електронного аукціону;
- 12) розмір гарантійного внеску;
- 13) вимоги орендодавця до потенційного орендаря (у разі їх наявності) та перелік документів, які повинні надаватись потенційними орендарями, а саме:
 - заява про участь у конкурсі;
 - засвідчена суб'єктом звернення копія паспорта громадянина України – особи, яка буде підписувати договір (1,2,11 сторінки);

- довідка з банку про відкриті поточні рахунки суб'єкта звернення, з якого будуть перераховуватись кошти;
- копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера, засвідчена суб'єктом звернення;
- відомості про учасника конкурсу;

Повноваження представників претендентів (учасників) конкурсу повинні бути підтверджені довіреностями чи іншими документами, відповідно до чинного законодавства.

Відомості про учасника конкурсу, який є юридичною особою:

- витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (копія);
- засвідчені нотаріально копії установчих документів (Статут, Положення);
- документ, що підтверджує право уповноваженої особи на підписання договору оренди (наказ, рішення зборів, довіреність) – для юридичних осіб;
- копія свідоцтва платника податку на додану вартість (за наявності);
- завірену належним чином копію звіту про фінансові результати претендента з урахуванням дебіторської і кредиторської заборгованостей за останній рік;

Відомості про учасника конкурсу, який є фізичною особою - підприємцем:

- копію документа, що посвідчує особу учасника конкурсу, або належним чином оформлену довіреність, видану представнику фізичної особи;
- свідоцтво про реєстрацію фізичної особи, як суб'єкта підприємницької діяльності;
- завірену належним чином копію декларації про доходи або звіту суб'єкта малого підприємництва - фізичної особи - платника єдиного податку.

В оголошенні про намір передати майно в оренду може зазначатися додаткова інформація.

- 6.1.1. Оголошення щодо проведення конкурсу на право оренди комунального майна публікується орендодавцем в друкованих виданнях, на офіційному веб-сайті Бережанської міської ради та ЕТС не пізніше ніж за 20 календарних днів до дати проведення аукціону.
- 6.2. Орендодавцем можуть встановлюватись додаткові умови проведення конкурсу.
- 6.3. Основним критерієм визначення переможця є найбільший запропонований розмір орендної плати за умов гарантування виконання інших умов конкурсу.
- 6.4. Стартова орендна плата визначається згідно з Методикою розрахунку і порядку використання орендної плати за оренду майна власності територіальної громади міста Бережани, сіл Лісники та Рай.

7. ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ

- 7.1. Учасники конкурсу (аукціону) подають документи, що необхідні для участі у конкурсі (аукціону) шляхом заповнення екранної форми в ЕТС та завантаження електронних документів, а також сплати гарантійного внеску.
- 7.2. Для участі в конкурсі, що проводиться шляхом проведення публічних торгів (аукціону) учасник подає у електронному вигляді всі необхідні документи визначені в оголошенні.
- 7.3. У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду від особи, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного комунального майна в оренду без проведення конкурсу, договір оренди укладається з такою особою.
- 7.4. Збільшення розміру орендної плати здійснюється учасниками конкурсу (аукціону) з кроком аукціону, який встановлюється орендодавцем у оголошенні.
- 7.5. Конкурс (аукціон) може бути відмінений (скасований) орендодавцем на будь-якому етапі, але до моменту укладення Договору оренди, виключно на підставі відповідного рішення.
- 7.6. Переможцем конкурсу (аукціону) вважається учасник, що запропонував найбільший розмір орендної плати, за умови, якщо таким учасником був зроблений щонайменше один крок аукціону, а у разі його дискваліфікації, учасник з наступною по величині ціною пропозицією, за умови, якщо таким учасником був зроблений щонайменше один крок аукціону, а при однакових цінових пропозиціях - учасник, що подав її раніше, у випадку надання ним згоди на очікування.
- 7.7. Переможець аукціону зобов'язаний підписати протокол конкурсу (аукціону) протягом 3 (трьох) робочих днів з дати його формування та надати його організатору публічних торгів, через електронний майданчик якого ним було подано цінову пропозицію.
- 7.8. Результати конкурсу (аукціону), затверджується рішенням сесії Бережанської міської ради, проект рішення готує конкурсна комісія.
- 7.9. Переможець аукціону зобов'язаний укласти договір оренди з орендодавцем та провести необхідні розрахунки за ним протягом 20 (двадцяти) робочих днів з дати формування протоколу конкурсу (аукціону).
- 7.10. Орендодавець надсилає копії проекту договору та інших матеріалів відповідним органам, зазначеним у частині другій статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" у п'ятиденний термін після дати затвердження результатів конкурсу.

8. ДОГОВІРНІ ВІДНОСИНИ.

- 8.1. Право оренди на майно переможцем конкурсу (аукціону) підтверджується договором оренди та актом приймання-передачі.
- 8.2. При укладанні договорів оренди комунального майна беруться за основу Типові договори оренди затвердженні Наказом Фонду державного майна України № 1774 від 23.08.2000р.

- 8.3. Договір оренди комунального майна, укладається Орендодавцем з переможцем, після того, як переможець оплатить Орендодавцю, а саме:
- витрати на проведення оцінки комунального майна;
 - витрати по нотаріальному оформленню договору і якщо термін оренди становить 3 (три) і більше роки.
- 8.4. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін, якщо Орендодавцем не встановлено іншого терміну оренди комунального майна.
- 8.5. Договір оренди, який був укладений на строк менш ніж на 3 роки, може бути подовжено за заявою орендаря, яка подається за один місяць до закінчення договору оренди, на той самий термін і на тих самих умовах, у разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди, про що укладається додаткова угода. Після закінчення терміну договору оренди після його продовження, або, якщо договір оренди був укладений на строк більш чим 3 роки, подальша передача комунального майна в оренду проводиться у відповідності до цього Положення.

9. КОМІСІЯ ПО ПРОВЕДЕННЮ КОНКУРСУ НА ПРАВО ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

- 9.1. Склад комісії по проведенню конкурсу на право оренди комунального майна затверджується рішенням сесії Бережанської міської ради.
- 9.2. Керує діяльністю комісії та організовує її роботу голова конкурсної комісії. Голова комісії скликає засідання комісії та головує на її засіданнях.
- 9.3. Секретар комісії організовує підготовку матеріалів на розгляд комісії, а також готує проекти рішень на сесію Бережанської міської ради.
- 9.4. Засідання комісії є відкритими. У разі потреби отримання додаткової інформації, комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.
- 9.5. Засідання комісії є правомочними за умови участі в них не менше двох третин від загального складу комісії.
- 9.6. У разі відсутності будь якого члена комісії, його повноваження під час роботи комісії виконує особа, на яку тимчасово покладені його обов'язки.

Секретар міської ради

П.В. Гончар

МЕТОДИКА
розрахунку і порядок використання плати за оренду майна власності
територіальної громади міста Бережани, сіл Лісники та Рай

1. Загальні положення

- 1.1 Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду майна власності територіальної громади міста Бережани, сіл Лісники та Рай є одним із нормативно-методичних документів, що регламентують процес справляння плати за оренду майна, яке належить до комунальної власності територіальної громади міста Бережани, сіл Лісники та Рай
- 1.2 Методика розроблена відповідно до ч.2 ст.19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786, Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629.
- 1.3 Орендна плата не враховує: суму ПДВ, комунальні послуги, експлуатаційні витрати, а також витрати, які пов'язані з відшкодуванням витрат орендодавця за сплату земельного податку. Нарахування ПДВ, індексації та інфляції на суму орендної плати здійснюється в порядку, визначеному чинним законодавством України.
- 1.4 Якщо пільги з орендної плати передбачені законами України, розрахунок орендної плати здійснюється згідно з відповідним законом.
- 1.5 Пільги з орендної плати можуть надаватися за рішенням сесії Бережанської міської ради.
- 1.6 Укладенню договору оренди передуює експертна оцінка об'єкта оренди.
- 1.7 Орендна плата, встановлена за відповідною Методикою, застосовується як початкова (стартова) під час визначення орендаря на конкурсних засадах (електронному аукціоні) та затверджується рішенням сесії міської ради.
- 1.8 Крок електронного аукціону визначається рішенням сесії міської ради в діапазоні від 1 до 10% від початкового (стартового) розміру орендної плати за пропозицією конкурсної комісії по проведенню конкурсу на право оренди комунального майна.
- 1.9 Гарантійний внесок встановлюється рішенням сесії міської ради у розмірі від 2 до 10 % від загальної річної суми початкового (стартового) розміру орендної плати за пропозицією конкурсної комісії по проведенню конкурсу на право оренди комунального майна.
- 1.10 За згодою сторін, у договорі може бути зазначено вищу орендну плату, ніж та, що є стартовою та визначена після проведення електронного аукціону за пропозицією Орендаря.

2. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси визначається за формулою:

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

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.; Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень; Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень; Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, що встановлюється міською радою при прийнятті нею рішення щодо передачі в оренду такого об'єкта.

3. Порядок розрахунку орендної плати при передачі в оренду окремого індивідуально визначеного майна

Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки.

4. Порядок розрахунку орендної плати при передачі в оренду нерухомого майна

4.1. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

- проводиться незалежна оцінка вартості майна, що передається в оренду;
- визначається розмір річної орендної плати;
- на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати - останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди;
- з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди;
- у разі, коли термін оренди менший (більший) за одну добу або один місяць, то на основі місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 4.2 цієї Методики) **розмір річної орендної плати** визначається за формулою:

$$\text{Опл} = (\text{Вп} \times \text{Сор}) / 100;$$

де Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Сор - орендна ставка, визначена згідно з розділом 5 цієї Методики. Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

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

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

де Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень;
Ід.о. - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати; Ім - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

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

Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

4.3. **Розмір добової орендної плати** розраховується за формулою:

$$\text{Опл.доб.} = \text{Опл.міс} : \text{Кд.м.},$$

де Опл.доб. – розмір добової орендної плати, грн. Опл.міс. – розмір місячної орендної плати, грн. Кд.м. – кількість днів в місяці.

4.4. **Розмір погодинної орендної плати** розраховується за формулою:

$$\text{Опл. пог.} = \text{Опл.доб.} : 24 \times t,$$

де Опл.пог. – розмір погодинної орендної плати, грн. Опл.доб. – розмір добової орендної плати, грн. t – час, на який орендується приміщення за місяць, згідно графіку Орендаря.

4.5. Якщо орендовані нежилі приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості (споруди) в цілому за формулою:

$$\text{В}_{\text{п}} = \text{В}_{\text{б}} : \text{П}_{\text{б}} \times \text{П}_{\text{п}}, \text{ де}$$

$\text{В}_{\text{п}}$ - вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.; $\text{В}_{\text{б}}$ - вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв.м.; $\text{П}_{\text{б}}$ - площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв.м.; $\text{П}_{\text{п}}$ - площа орендованого приміщення, кв.м.

5. Орендні ставки за використання нерухомого майна

5.1. Розмір річної орендної плати **становить 1 гривню за календарний рік** для:

- Бюджетних організацій, які утримуються за рахунок державного та міського бюджету;
- державних та комунальних закладів охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;
- державних та комунальних телерадіоорганізацій;
- редакцій державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, науководослідними

установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують;

- Товариства Червоного Хреста України та його місцевих організацій, а також інвалідів з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування.

Також 1 гривню становить розмір орендної плати і в інших випадках, зокрема передбачених п.10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786.

5.2. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах, а також без проведення конкурсу – орендні ставки згідно Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786, зокрема:

№ П/П	Об'єкт оренди	Ставка оренди
1.	Окреме індивідуальне визначене майно	10 % від вартості майна, визначеної експертним шляхом на рік
2.	Цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи	10 % від вартості майна, визначеної експертним шляхом на рік
3.	Нерухоме майно (будівля, споруда, нежитлові приміщення) та їх частина:	
Для суб'єкта оренди - творчих спілок, громадських об'єднань, реабілітаційних установ, установ та закладів соціального обслуговування релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить не більше як 50 кв.м.		3% від вартості майна, визначеної експертним шляхом на рік
Для суб'єктів виборчого процесу		10% від вартості майна, визначеної експертним шляхом на рік
Інше використання нерухомого майна		15% від вартості майна, визначеної експертним шляхом на рік

6. Порядок здійснення плати за оренду комунального майна

- 6.1. Орендна плата є платежем у формах, визначених законодавством України, які вносить орендар орендодавцеві незалежно від наслідків своєї господарської діяльності.
- 6.2. Орендна плата перераховується орендарями до місцевого бюджету на вказаний у договорі оренди особовий рахунок.
- 6.3. Термін внесення орендної плати визначається умовами договору оренди.
- 6.4. У разі несвоєчасного внесення орендної плати нараховується пеня, розмір якої визначається договором оренди відповідно до чинного законодавства.
- 6.5. Зайво перераховані суми орендної плати зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові.

Секретар міської ради

Гончар П.В.

Додаток № 3
до рішення сесії Бережанської
міської ради 1078 від 27.09.2018 року

СКЛАД
комісії по проведенню конкурсу на право оренди комунального майна

Адамович Петро Павлович - перший заступник голови міської ради, голова комісії;

Валов Олег Володимирович - голова комісії з питань бюджету, фінансів, економічного розвитку та підприємництва, заступник голови комісії;

Загнійна Ірина Василівна – начальник юридичного відділу Бережанської міської ради, секретар комісії

Члени комісії:

Халупник Зіновій Онуфрійович – начальник відділу житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури міської ради:

Хомецький Михайло Семенович – директор міського комунального підприємства «Господар»;

Ковалик Світлана Федорівна – начальник відділу бухгалтерського обліку та фінансової звітності - головний бухгалтер міської ради;

Яцишин Любов Іванівна – головний спеціаліст відділу бухгалтерського обліку та фінансової звітності міської ради;

Кізима Марія Володимирівна – начальник фінансового управління міської ради;

Венчур Олег Любомирович – депутат міської ради, голова комісії з місцевого самоврядування, законності, правопорядку, регламенту, депутатської діяльності та етики.

Секретар міської ради

П.В. Гончар

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту регуляторного акту – рішення сесії Бережанської міської ради «Про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай»

Розробник: юридичний відділ Бережанської міської ради.

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення Бережанської міської ради «Про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай» розроблено згідно з вимогами Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. № 308, Методиці розрахунку орендної плати за державне майно та пропозиції її розподілу, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 зі змінами та доповненнями.

1. Визначення та аналіз проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання господарських відносин.

Одним з методів ефективного управління майном є оренда. Здача в оренду об'єктів комунальної власності - це одне із джерел наповнення державного та місцевого бюджету за рахунок орендної плати.

На сьогоднішній день «Орендні ставки за використання нерухомого майна» Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду майна власності територіальної громади м. Бережани, сіл Лісники та Рай не відповідають Методиці розрахунку орендної плати за державне майно та пропозиції її розподілу, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 зі змінами та доповненнями. Також, передбачається врегулювати організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що є власністю територіальної громади міста Бережани, сіл Лісники та Рай. Наразі постала потреба створення принципово нової редакції Положення про оренду майна, яке базуватиметься на таких принципах: досвіду, конкурентності, відповідальності, відкритості, оперативності та інтеграції у веб-середовище. Зазначені вище принципи реалізуються у Положенні через врахування попереднього напрацьованого практичного досвіду, впровадження нового механізму передачі майна орендарю через електронний аукціон, що робить процес передачі прозорим та унеможливорює виникнення корупційних ризиків тощо.

Цей документ, підготовлений у відповідності до чинного законодавства та містить обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття даного регуляторного акту.

2. Цілі регулювання.

Метою прийняття зазначеного проекту рішення є установлення економічно виправданих і обґрунтованих розмірів орендної плати відповідно

норм чинного законодавства у сфері оренди, обов'язковість проведення оцінки майна, що здаватиметься в оренду, крім визначених Положенням випадків, передача в оренду комунального майна через електронний аукціон, поінформованість населення щодо комунального майна, яке може бути надано в оренду.

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

- забезпечення підвищення ефективності використання комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним і юридичним особам;
- правове забезпечення процесу управління і внесення плати за використання майна, що перебуває в комунальній власності;
- збільшення доходів місцевого бюджету;
- впровадження принципово нового механізму передачі майна орендарю через електронний аукціон;
- удосконалення єдиного організаційного та економічного механізму розрахунку орендної плати за комунальне майно;
- забезпечення прозорості і доступності Методики розрахунку орендної плати;
- також потребує затвердження типовий договір оренди нежитлових приміщень.

Проектом, зокрема, передбачаються зміни розміру орендної ставки за використання нерухомого майна комунальної власності територіальної громади.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 - Залишити без змін діючу редакцію Порядку на право оренди майна власності територіальної громади міста Бережани	Процедура проведення конкурсу, орендні ставки Методики не відповідають прийнятим на сьогоднішній день державним нормативно-правовим актам. Методика має певні складнощі при використанні його в роботі з орендарями.
Альтернатива 2 - Внесення змін до чинної редакції Порядку	Такий спосіб є також недоцільний з огляду на мету розробки проекту, оскільки змін зазнають більше ніж 50 відсотків діючої редакції діючого Порядку.
Альтернатива 3 - Розробка нової редакції Положення передачі в оренду комунального майна територіальної громади м. Бережани, с.Ліники, с.Рай.	Такий спосіб є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроєктувальної техніки та забезпечить досягненню цілей державного регулювання у сфері оренди комунального майна.

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

4. Механізм розв'язання проблеми.

Проектом даного регуляторного акту чітко врегульована процедура передачі в оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади,

зокрема замість застарілої процедури проведення конкурсу запроваджено сучасний механізм електронного аукціону для передачі майна орендарю за допомогою спеціального веб-порталу, а також передбачені випадки коли договори оренди комунального майна укладаються без проведення конкурсу.

Також задля збереження реальної плати за користування комунальним майном протягом всього строку чинності договору оренди пропонується передбачити обов'язковість проведення оцінки об'єкта оренди протягом всього строку дії договору кожні три роки.

5. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акту.

Впровадження цього регуляторного акту забезпечить єдиний порядок надання в оренду комунального майна територіальній громаді міста Березани, сіл Лісники та Рай на конкурсних засадах, прозорий механізм нарахування орендної плати за користування комунальним майном.

6. Очікувані результати від прийняття запропонованого регуляторного акту.

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Міська рада	-Удосконалення процесу передачі в оренду комунального майна; -підвищення ефективності використання цього майна; -збільшення надходжень до міського бюджету	Процедура розробки регуляторного акту (витрати робочого часу спеціалістів на підготовку регуляторного акту, витрати на публікації в газеті)
Суб'єкти господарювання (орендарі)	-Прозорість процедури передачі в оренду комунального майна; -забезпечення однакових прав щодо участі в конкурсах на право оренди комунального майна; -створення умов для підприємницької діяльності	Плата за оренду комунального майна
Населення	Задоволення потреб мешканців громади за рахунок збільшення надходжень до бюджету міста	Не передбачаються

7. Обґрунтування терміну дії регуляторного акту.

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

8. Показники результативності регуляторного акту.

Показниками результативності запропонованого акту будуть:

- кількість нових договорів оренди комунального майна;

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

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту.

Результативність регуляторного акту буде відстежуватись комісією з питань реалізації державної регуляторної політики створеної розпорядженням міського голови № 681 від 08.12.2017 року.

Оцінка ефективності регуляторного акту буде здійснена за допомогою проведення базового, повторного та періодичного відстеження результативності регуляторного акту.

Проведення базового відстеження здійснюється протягом місяця з дня прийняття рішення Бережанською міською радою «Про затвердження «Положення передачі в оренду комунального майна територіальної громади м. Бережани, с. Лісники, с. Рай».

Повторне відстеження результативності регуляторного акту здійснюється через рік після його прийняття, періодичне – один раз на три роки.

У разі виявлення нерегульованих та проблемних моментів шляхом аналізу якісних та кількісних показників дії цього акту, ці моменти буде виправлено шляхом внесення відповідних змін.

Зауваження і пропозиції від фізичних і юридичних осіб приймаються протягом 30 днів з дня оприлюднення проекту регуляторного акту в письмовому вигляді за адресом: 47500, м. Бережани, вул. Банкова, 3, тел. (03548) 2-14-37.

**Начальник юридичного
відділу міської ради**

І.В. Загнійна