



КОРОСТИШІВСЬКА МІСЬКА РАДА
м. Коростишів

Р І Ш Е Н Н Я

Коростишівської міської ради
Шістнадцята сесія восьмого скликання
(друге пленарне засідання)

02.11.2021

№ 333

Про затвердження Положення про порядок оренди майна комунальної власності Коростишівської міської ради, Методики розрахунку орендної плати та розподілу орендної плати

З метою раціонального, ефективного управління ресурсами територіальної громади, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності, керуючись ст.ст. 24, 75-78, 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» № 157-ІХ від 03.10.2019р., постановою КМУ «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 р. № 483 та враховуючи рекомендації постійної комісії міської ради з питань бюджету та комунальної власності, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про порядок оренди майна комунальної власності Коростишівської міської ради (додаток 1).
2. Затвердити Методику розрахунку орендної плати та розподілу орендної плати (додаток 2).
3. Затвердити примірний договір оренди комунального майна Коростишівської міської ради (передача майна в оренду внаслідок проведення аукціону) (додаток 3).
4. Затвердити примірний договір оренди комунального майна Коростишівської міської ради (передача майна в оренду без проведення аукціону) (додаток 4).
5. Структурним підрозділам Коростишівської міської ради, а також комунальним підприємствам заснованих на комунальній власності територіальної громади міста Коростишева та підпорядковані Коростишівській міській раді привести у відповідність діючі договори оренди на відповідність Закону України «Про оренду державного та комунального майна, Порядку передачі в оренду державного та комунального майна та прийнятому Положення про порядок оренди майна комунальної власності Коростишівської міської ради, Методики розрахунку орендної плати та розподілу орендної плати.
6. Вважати таким, що втратило чинність рішення сорок дев'ятої сесії Коростишівської міської ради сьомого скликання від 20.03.2018 року №383 «Про затвердження Положення про оренду, методику розрахунку та порядок використання плати за оренду майна комунальної власності Коростишівської міської ради».
7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань бюджету та комунальної власності та на заступника міського голови згідно розподілу обов'язків.

Міський голова



I.M. Кохан

**Положення
про порядок оренди майна комунальної власності
Коростишівської міської ради**

I. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

1. Положення про порядок оренди майна комунальної власності Коростишівської міської ради (надалі – «Положення») розроблене відповідно до ст.ст.24, 75-78 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» № 157-IX від 03.10.2019 р. (далі – Закон), постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 р. № 83 та інших нормативно-правових актів.

2. Це Положення регулює:

- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що перебуває у власності Коростишівської міської ради (далі - майно);
- майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання комунального майна Коростишівської міської ради.

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

4. Передача майна комунальної власності Коростишівської міської ради 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.

II. ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ

5. Об'єктами оренди є:

- єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);
- інше окреме індивідуально визначене майно;
- майно органів місцевого самоврядування, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій (без права викупу та передачі в суборенду орендарем);
- майно, що не підлягає приватизації (без права викупу орендарем та передачі в суборенду).

6. Мінімальна площа об'єкта, який пропонується для надання в оренду, становить 1 (один) кв. м.

7. Не можуть бути передані в оренду об'єкти визначені ч. 2 ст. 3 Закону.

III. ОРЕНДОДАВЦІ

8. Від імені Коростишівської міської ради, повноваження орендодавця щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу підприємств та перебуває у комунальній власності міської ради - здійснює виконавчий комітет Коростишівської міської ради.

9. Крім випадків, передбачених пунктом 8 цього Положення, від імені Коростишівської міської ради, повноваження орендодавця можуть здійснювати – комунальні підприємства, установи та організації Коростишівської міської ради, на балансі яких знаходиться таке майно (далі – балансоутримувачі):

1) щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400м² на одного балансоутримувача (якщо менший розмір площі не встановлено статутом або рішенням ради щодо балансоутримувача).

- 2) щодо нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів, термін оренди яких складає не більше п'яти календарних днів протягом шести місяців;
- 3) щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;
- 4) щодо 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 державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок);
- 5) щодо іншого індивідуально визначеного майна.

IV. ОРЕНДАРИ

10. 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.

V. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ КОРОСТИШІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ЩОДО ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

11. Рада:

- 1) приймає рішення про включення комунального майна до Переліків першого або другого типу (далі – Переліки);
- 2) визначає додаткові критерії для включення об'єктів до Переліку(ів) згідно із ст. 6 Закону;
- 3) скасовує рішення про включення об'єкта до одного з Переліків;
- 4) приймає рішення про передачу єдиного майнового комплексу в оренду;
- 5) затверджує примірні договори оренди;
- 6) затверджує Методику розрахунку орендної плати та розподілу орендної плати;
- 7) здійснює контроль у сфері оренди майна Коростишівської міської ради;
- 8) здійснює функції, передбачені пунктом 12 цього Положення щодо майна, управління яким не віднесено до сфери управління жодного виконавчого органу Ради.
- 9) затверджує перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню Коростишівської міської територіальної громади;

12. Виконавчий комітет Коростишівської міської ради:

- 1) надає згоду на розпорядження майном балансоутримувача (у випадках коли такої згоди вимагає статут/положення балансоутримувача)
- 2) надає балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна в оренду;
- 3) скасовує або змінює рішення балансоутримувача про відмову про включення майна до Переліку першого чи другого типу;
- 4) приймає рішення про доцільність або про відмову в передачі єдиного майнового комплексу в оренду;
- 5) 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;
- 6) організовує контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів та приймає участь у відповідних заходах контролю разом з уповноваженими особами орендодавця.
- 7) контролює роботу відділу економічного розвитку, житлово-комунального господарства та благоустрою міської ради по внесенню інформації про потенційний об'єкт оренди до електронної торговельної системи (далі – ЕТС);
- 8) приймає рішення про використання комунального майна за конкретним цільовим призначенням з врахуванням обмежень, встановлених п.29 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 р. № 483 (далі – Порядок КМУ);

- 9) приймає рішення щодо продовження договорів оренди майна, які продовжуються без проведення аукціону;
- 10) надає згоду на передачу частини орендованого комунального майна в суборенду;
- 11). приймає рішення про надання згоди на здійснення орендарем капітального ремонту за рахунок орендної плати та невід'ємних поліпшень комунального майна;

13. Балансоутримувач:

- 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;
- 2) виступає орендодавцем майна, визначеного цим Положенням, у випадках, передбачених його статутом (положенням) та/або рішенням Ради;
- 3) здійснює переоцінку об'єкта оренди майна, яке знаходиться у нього на балансі у випадках, визначених ч. 2 ст. 8 Закону;
- 4) у встановлених Законом випадках приймає рішення про зарахування або про відмову в зарахуванні невід'ємних поліпшень майна, яке перебуває у нього на балансі;
- 5) здійснює контроль за використанням переданого ним у оренду майна.

14. Зазначені у пунктах 11-13 цього Положення особи здійснюють також інші функції, передбачені Законом, актами законодавства, їхніми установчими (та/або регламентними) актами та відповідними рішеннями Ради.

VI. ІНІЦІАТИВА ЩОДО ОРЕНДИ МАЙНА ТА ПОРЯДОК ЙОГО ПЕРЕДАЧІ

15. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від:

- потенційного орендаря;
- орендодавця;
- балансоутримувача;
- Виконавчого комітету Коростинівської міської ради;

16. Потенційний орендар, зацікавлений в отриманні майна в оренду, через ЄТС звертається до орендодавця із заявою про включення такого майна до Переліку відповідного типу.

17. У заяві потенційний орендар зазначає такі відомості:

- 1) відому йому інформацію про потенційний об'єкт оренди, яка дозволяє його ідентифікувати;
- 2) бажаний розмір площі об'єкта в разі, коли заява подається лише щодо частини об'єкта;
- 3) цільове призначення, за яким об'єкт оренди планується до використання, згідно з додатком 3 до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМУ від 03.06.2020 р. № 483 (далі – Порядок КМУ);
- 4) бажаний строк оренди, а в разі коли об'єкт планується до використання погодинно - бажаний графік використання об'єкта
- 5) тип Переліку, до якого пропонується включити об'єкт оренди;
- 6) обґрунтування доцільності включення майна до Переліку другого типу подається щодо включення майна до такого Переліку;
- 7) контактні дані заявника (поштова адреса, номер телефону, адреса електронної пошти), а для юридичних осіб — також ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України.

У разі подання заяви щодо включення майна до Переліку другого типу до заяви додаються документи, передбачені додатком 1 до Порядку КМУ.

18. Отримана заява потенційного орендаря і документи, додані до неї відповідно до цього Положення, передаються орендодавцем балансоутримувачу такого майна протягом трьох робочих днів з дати отримання відповідної заяви, крім випадків, коли орендодавець і балансоутримувач майна є однією особою.

19. Якщо ініціатором передачі в оренду об'єкта оренди є орендодавець, він звертається до балансоутримувача із заявою про включення такого майна до Переліку відповідного типу. Така

заява може стосуватися включення до Переліку відповідного типу одного або кількох об'єктів оренди.

Заява орендодавця про включення майна до Переліку відповідного типу подається в порядку, передбаченому пунктом 17 цього Положення.

20. За результатами розгляду заяви потенційного орендаря або орендодавця балансоутримувач протягом десяти робочих днів з дати отримання такої заяви та доданих до неї документів (у разі наявності) приймає одне з таких рішень:

- 1) про намір передачі майна в оренду;
- 2) про відмову у включенні об'єкта до відповідного Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених ст. 7 Закону.

Приписи абзацу першого цього пункту Положення у частині строків не застосовуються до випадків, коли Виконавчий комітет Коростишівської міської ради повинен надавати згоду на передачу в оренду майна. У такому випадку балансоутримувач, за результатами розгляду відповідної заяви не пізніше ніж через 40 робочих днів після отримання ним заяви потенційного орендаря або орендодавця має прийняти одне з таких рішень: рішення про намір передачі майна в оренду, погоджене уповноваженим органом управління або рішення про відмову у включенні об'єкта до відповідного Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених ст.7 Закону. Якщо відсутнє погодження або відмова у погодженні Виконавчого комітету міської ради протягом 40 робочих днів, з дати отримання заяви потенційного орендаря, рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду вважається погодженим.

21. Якщо ініціатором оренди майна є Виконавчий комітет Коростишівської міської ради, то такий орган надає балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна в оренду, яке є погодженням Виконавчого комітету Коростишівської міської ради рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду. Таке рішення може стосуватися включення до Переліку відповідного типу одного або кількох об'єктів оренди.

Балансоутримувач протягом десяти робочих днів з дати отримання рішення про доцільність передачі майна в оренду приймає рішення про намір передачі майна в оренду.

22. Про прийняте рішення про намір передачі майна в оренду або про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу, балансоутримувач повідомляє ініціатора оренди та надсилає орендодавцю копію рішення протягом трьох робочих днів з дати його прийняття, а орендодавець оприлюднює через особистий кабінет таке рішення в електронній торговій системі протягом трьох робочих днів з дати його отримання.

У разі включення об'єкта до Переліку відповідного типу за заявою іншої особи, яка подана раніше, балансоутримувач інформує потенційного орендаря (іншого ініціатора оренди) та орендодавця протягом трьох робочих днів з дати отримання заяви такого потенційного орендаря (іншого ініціатора оренди).

23. Протягом десяти робочих днів з дати прийняття балансоутримувачем рішення про намір передачі майна в оренду або отримання від Виконавчого комітету Коростишівської міської ради рішення про доцільність передачі майна в оренду балансоутримувач надсилає інформацію про потенційний об'єкт оренди орендодавцю для її внесення до ЄТС в порядку, обсязі та строки, передбачені цим Положенням, та звертається до орендодавця із клопотанням про включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків згідно з Положенням.

24. Рішення про включення об'єктів комунальної власності до Переліку другого типу (крім випадків надання в оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад, комунальних підприємств, установ і закладів, 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) приймається Радою.

25. Балансоутримувач надсилає інформацію про потенційний об'єкт оренди Коростишівській міській раді, для внесення її до ЄТС відділом економічного розвитку, житлово-комунального господарства та благоустрою міської ради протягом п'яти робочих днів з

дати прийняття балансоутримувачем рішення про намір передачі майна в оренду або отримання від Виконавчого комітету Коростишівської міської ради рішення про доцільність передачі майна в оренду. Орендодавець має право запропонувати балансоутримувачу внести зміни до інформації про об'єкт оренди, якщо інформацію про об'єкт оренди розкрито у неповному обсязі або суперечливо.

26. Не можуть бути використані за будь-яким іншим, аніж визначено у договорі оренди, цільовим призначенням такі об'єкти оренди:

- 1) майно закладів охорони здоров'я;
- 2) майно закладів освіти;
- 3) об'єкти соціально-культурного призначення (майно закладів культури, фізичної культури і спорту);
- 4) нерухоме майно, в якому розміщені органи місцевого самоврядування;
- 5) майно, що було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане комунальну власність або закріплене на праві господарського відання за Національним банком з цільовим функціональним призначенням для зберігання запасів готівки Національного банку та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового грошового обігу;
- 6) майно, щодо якого Радою прийняте рішення про його використання за конкретним цільовим призначенням.

Такі об'єкти оренди можуть використовуватися лише для розміщення відповідних закладів або лише із збереженням профілю діяльності за конкретним цільовим призначенням, встановленим рішенням Ради, крім випадків, що передбачають використання частини такого майна з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо такими закладами, пов'язаних із забезпеченням чи обслуговуванням діяльності таких закладів, їх працівників та відвідувачів. Зазначені об'єкти можуть також використовуватися для проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів.

Обмеження щодо використання майна закладів охорони здоров'я, освіти, соціально-культурного призначення (майна закладів культури, об'єктів спортивної інфраструктури) не поширюються на оренду будівель, споруд, окремих приміщень та їх частин, іншого нерухомого майна, що перебуває в аварійному стані або не використовується у діяльності таких закладів та об'єктів протягом трьох років (для об'єктів площею менш як 500 кв. метрів) або п'яти років (для об'єктів площею, що становить 500 і більше кв. метрів), за умови, що це не погіршує соціально-побутових умов осіб, які навчаються або працюють у такому закладі або об'єкті, крім закладів фізичної культури і спорту, баз олімпійської та паралімпійської підготовки, фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд, лікувальних (лікувально-фізкультурних) і лікувально-профілактичних закладів.

Не можуть також використовуватися за будь-яким цільовим призначенням об'єкти оренди, щодо яких укладено договір оренди до набрання чинності Законом та відповідно до якого встановлено обов'язок орендаря використовувати майно за визначеним цільовим призначенням.

27. Орендодавець може прийняти 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, Виконавчим комітетом Коростишівської міської ради 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.

28. У разі відмови у включенні майна до Переліку відповідного типу з підстав, передбачених п. 3 і п. 8 ч. 1 ст. 7 Закону, балансоутримувач протягом трьох робочих днів з дати прийняття такого рішення надсилає ініціатору оренди копію рішення, що повинна містити підстави та причини такої відмови. У такому рішенні надаються рекомендації ініціатору оренди щодо усунення недоліків, зокрема, щодо зміни зазначеного в заяві цільового призначення, якщо конкретний об'єкт оренди може бути використаний лише за визначеним цільовим призначенням,

або щодо зміни площі (частини) об'єкта оренди. У разі коли ініціатором був потенційний орендар, подається також інформація щодо інших об'єктів, які можуть бути або вже включені до Переліку відповідного типу.

Ініціатор оренди усуває недоліки протягом 15 робочих днів з дати отримання рішення про відмову у включенні майна до Переліку відповідного типу та подає уточнену заяву. Якщо ініціатором оренди був потенційний орендар, він подає уточнену заяву орендодавцю, який протягом десяти робочих днів з дати отримання такої заяви приймає рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу (якщо орендодавцем приймалося рішення про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу) або одразу передає її балансоутримувачу (якщо балансоутримувачем приймалося рішення про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу), який протягом десяти робочих днів з дати отримання такої заяви приймає рішення про намір передачі майна в оренду.

Рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу та (або) рішення про намір передачі майна в оренду приймається за умови відсутності інших підстав для відмови у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу.

29. Якщо станом на дату прийняття рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу право власності територіальної громади 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.

- Виконавчий комітет Коростишівської міської ради вживає заходів для здійснення реєстрації майна у випадках якщо повноважень щодо управління таким майном належить до його повноважень.

30. У разі прийняття рішення про зміну або скасування рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу або про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу орган, який прийняв таке рішення, надсилає його копію орендодавцю майна, а відділ економічного розвитку, житлово-комунального господарства та благоустрою міської ради оприлюднює його в електронній торговій системі протягом трьох робочих днів з дати отримання відповідного рішення.

31. Відділ економічного розвитку, житлово-комунального господарства та благоустрою міської ради оприлюднює в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні в таких випадках та у такі строки:

- 1) протягом 20 робочих днів з дати включення об'єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за заявою потенційного орендаря згідно з ч. 2 ст. 6 Закону;

- 2) протягом 20 робочих днів з дати подання потенційним орендарем заяви на оренду майна, включеного до Переліку першого типу;

- 3) у будь-який час після включення об'єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за власною ініціативою (ініціативою балансоутримувача, Виконавчого комітету Коростишівської міської ради або орендодавця) і щодо якого відсутня заява на оренду майна, передбачена ч. 1 ст. 11 Закону.

ВІІ. ВИЗНАЧЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, ІНШИХ ПЛАТЕЖІВ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ СТРОКУ ОРЕНДИ

32. Вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати.

Балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта у разі, якщо:

- 1) у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;

- 2) залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;

- 3) залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

33. Переоцінка здійснюється після внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЕТС в порядку, обсязі та строки передбачені Порядком КМУ, і до розміщення оголошення про передачу майна в оренду, передбаченого ст.12 Закону. Після переоцінки потенційного

об'єкта оренди балансоутримувачі зобов'язані збільшити балансову вартість відповідного майна згідно з результатами оцінки відповідно до правил бухгалтерського обліку.

34. Вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови наявності однієї з таких підстав:

- 1) об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс комунального підприємства;
- 2) об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;
- 3) об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

35. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадку, передбаченого п. 36 цього Положення. Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди.

36. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта, який перебуває в оренді на підставі договору, який орендар бажає продовжити на новий строк без проведення аукціону у випадках, передбачених Законом, визначається на замовлення орендаря (згідно з Порядком КМУ) як особи, у якій орендоване майно перебуває на законних підставах, без доручення балансоутримувача.

37. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

38. Порядок проведення оцінки майна регулюється Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна.

39. Звіт з незалежної оцінки зберігається у орендодавця протягом трьох років після закінчення дії договору оренди.

40. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Строки внесення орендної плати та її розмір, визначені згідно з цим Порядком та визначаються у договорі оренди.

41. Початок нарахування орендної плати та інших платежів, пов'язаних з орендою майна, починається з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, який підписується орендодавцем та орендарем, протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення про укладення договору з потенційним орендарем (у випадку передачі майна в оренду без проведення аукціону) або протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону (у випадку передачі майна в оренду через електронний аукціон).

42. Нарахування орендної плати припиняється у разі припинення договору оренди з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди орендарем та орендодавцем.

43. Розмір орендної плати визначається:

- 1) у разі передачі майна в оренду шляхом проведення електронного аукціону – відповідно до цінових пропозицій учасників аукціону;
- 2) у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону – згідно з Методикою розрахунку орендної плати та розподілу орендної плати.

44. До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо).

45. Строк оренди становить п'ять років.

46. Менш тривалий строк може бути встановлений у таких випадках:

- 1) об'єкт оренди пропонується для використання, що має сезонний характер;
- 2) об'єкт оренди пропонується для добового або погодинного використання;
- 3) потенційним орендарем заявлено менш тривалий строк.

Більш тривалий строк оренди може бути встановлений у разі визначення такої додаткової умови оренди майна.

Строк оренди визначається під час затвердження умов оренди майна.

З моменту включення об'єкта оренди до Переліку першого типу та до моменту

оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду потенційні орендарі можуть подати орендодавцю заяву на оренду відповідного об'єкта у порядку, передбачену п. 50 Порядку КМУ, із зазначенням бажаного строку оренди такого об'єкта.

VIII. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ МАЙНА В ОРЕНДУ ШЛЯХОМ ПРОВЕДЕННЯ ЕЛЕКТРОННОГО АУКЦІОНУ

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

48. Порядок організації, проведення та визначення переможців електронних аукціонів здійснюється відповідно до Порядку КМУ з урахуванням приписів цього Положення.

IX. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ МАЙНА БЕЗ ПРОВЕДЕННЯ ЕЛЕКТРОННОГО АУКЦІОНУ

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

50. Протягом 20 робочих днів з дати включення об'єкта оренди до Переліку другого типу або визначення статусу об'єкта оренди як "вільний" у Переліку другого типу (в разі коли щодо об'єкта не було прийнято рішення про виключення такого майна з Переліку другого типу або у разі відмови в продовженні договору оренди відповідно до абзацу третього ч. 1 ст. 19 Закону) відділ економічного розвитку, житлово-комунального господарства повинен розробити, затвердити та опублікувати в ЕТС умови та додаткові умови (у разі наявності) оренди майна.

51. Умови передачі майна в оренду обов'язково включають розмір орендної плати, визначений відповідно до Методики розрахунку орендної плати та розподілу орендної плати, та строк оренди.

Строк оренди визначається орендодавцем. Орендодавцем може бути врахований бажаний строк оренди, зазначений потенційним орендарем у поданій ним заяві.

52. Додаткові умови оренди майна, включеного до Переліку другого типу, затверджуються Радою.

Додаткові умови оренди майна розробляються орендодавцем з власної ініціативи або на підставі пропозицій:

- балансоутримувача якщо відповідно до статут або положення про балансоутримувача він наділений правом приймати рішення про намір передачі майна;
- Виконавчого комітету Коростишівської міської ради, якщо він повинен надати згоду на передачу в оренду майна..

Орендодавець проводить аналіз пропозицій у частині обмеження конкуренції та дискримінації учасників. Забороняється встановлювати додаткові умови оренди майна, що містять такі положення.

Радою у межах встановленої законодавством компетенції може бути прийняте рішення про затвердження критеріїв для визначення об'єктів, щодо яких рішення про затвердження додаткових умов оренди приймається Радою.

Можуть бути визначені такі додаткові умови оренди майна:

- 1) обмеження щодо використання майна для розміщення об'єктів, перелік яких визначений в додатку 3 Порядку КМУ у кількості не більш як п'ять груп з відповідного переліку;
- 2) більш тривалий строк оренди, ніж передбачено п. 46 цього Положення;
- 3) виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку чи виконання інших інвестиційних зобов'язань у межах, передбачених законодавством;
- 4) вимоги щодо наявності досвіду роботи особи у відповідній сфері, якщо об'єктом оренди є майно закладів освіти, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту) та додаткові документи, які повинен подати потенційний орендар на підтвердження наявності такого досвіду, передбачені цим пунктом Положення;
- 5) вимоги щодо особливостей використання об'єкта оренди, що є майном закладів освіти,

охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту);

б) інші умови, передбачені законодавством або рішенням Виконавчого комітету Коростишівської міської ради (у такому разі в оголошенні зазначається посилання на відповідні нормативно-правові акти або рішення, згідно з якими визначені такі додаткові умови).

53. Якщо потенційний орендар має право на отримання майна без проведення аукціону, відповідно до ч. 1, абзаців 11-12 ч. 2 ст. 15 Закону, а об'єкт було включено до Переліку другого типу за його заявою, протягом трьох робочих днів з дати розроблення та затвердження орендодавцем умов та додаткових умов (у разі наявності) оренди такого майна укладається договір оренди майна з таким потенційним орендарем або приймається рішення про відмову в разі наявності підстав, передбачених п. 55 цього Положення.

54. У заяві на оренду об'єкта оренди потенційний орендар зазначає бажаний строк оренди та надає згоду сплачувати орендну плату, розмір якої визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати та розподілу орендної плати.

До заяви додаються: документи, передбачені абз 6 п. 113 Порядку КМУ.

Народний депутат України або депутат місцевої ради може подати заяву на оренду для розміщення громадської приймальні лише щодо одного об'єкта оренди в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці (міста, села) за умови, що такий депутат не орендує інше державне або комунальне майно для розміщення громадської приймальні в цій адміністративно-територіальній одиниці (місті, селі). Для розміщення громадської приймальні народного депутата України об'єкт оренди надається згідно з вимогами Закону України "Про статус народного депутата України".

55. Орендодавець протягом п'яти робочих днів з дати отримання заяви на оренду об'єкта, включеного до Переліку другого типу, приймає рішення про укладення договору оренди або про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди, якщо заяву подано потенційним орендарем, передбаченим:

- 1) частиною 1 ст. 15 Закону;
- 2) частиною 2 ст. 15 Закону, який є комунальним підприємством, установою, організацією;
- 3) абзацом 11-12 ч. 2 ст. 15 Закону, незалежно від форми власності.

Рішення про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди може бути прийняте орендодавцем в таких випадках:

- 1) встановлення рішенням орендодавця невідповідності заявника вимогам, передбаченим статтями 4, 15 Закону;
- 2) подання недостовірної чи неповної інформації щодо особи або діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об'єкта без проведення аукціону, неподання документів, передбачених додатком 1 Порядку КМУ;
- 3) наявності обґрунтованих власних потреб уповноваженого органу управління та/або балансоутримувача, або потреб іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремих частині;
- 4) неможливості використання майна відповідно до графіка запланованих науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок;
- 5) наявності рекомендації про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди заявнику, наданої експертною (художньою) радою державного підприємства, організації, установи, закладу, яким указом Президента України надано статус національний;
- 6) скасування рішення про включення відповідного об'єкта оренди до Переліку другого типу або виключення об'єкта оренди з Переліку другого типу в разі наявності інших підстав, передбачених ст. 7 Закону.

56. Відділ економічного розвитку, житлово-комунального господарства та благоустрою протягом 15 робочих днів з дати отримання заяви на оренду об'єкта, включеного до Переліку другого типу, оприлюднює через електронну торгову систему інформаційне

повідомлення про передачу об'єкта оренди без проведення аукціону, якщо заяву подано особами, передбаченими ч. 2 ст. 15 Закону, крім визначених п. 56 цього Положення.

Інформаційне повідомлення повинне містити такі відомості:

- 1) повне найменування і адресу орендодавця та/або балансоутримувача;
- 2) інформацію про об'єкт оренди, наведену в Переліку другого типу;
- 3) проект договору оренди;
- 4) інформацію про цільове призначення об'єкта оренди;
- 5) умови оренди майна (розмір орендної плати, визначений відповідно до Методики розрахунку орендної плати та розподілу орендної плати, строк оренди, а у разі коли об'єкт оренди пропонується для погодинного використання — також інформацію про графік використання об'єкта оренди) та додаткові умови (у разі наявності);

б) контактні дані (номер телефону і адреса електронної пошти) працівника балансоутримувача, відповідального за ознайомлення заінтересованих осіб з об'єктом оренди, із зазначенням адреси, на яку протягом робочого часу заінтересовані особи можуть звертатися із заявами про ознайомлення з об'єктом, час і місце проведення огляду об'єкта;

7) найменування установи (банку, казначейства), її місцезнаходження та номери рахунків у національній та іноземній валюті, відкритих для проведення орендарем розрахунків за орендовані об'єкти;

8) інша додаткова інформація, визначена орендодавцем.

57. Протягом 20 робочих днів з дати оприлюднення інформаційного повідомлення про передачу об'єкта оренди без проведення аукціону, суб'єкти, які згідно із статтею 15 Закону мають право на оренду майна без проведення аукціону за зазначеним в інформаційному повідомленні цільовим призначенням, мають право подати заяву на оренду відповідного об'єкта оренди та додані до неї документи згідно з пунктом 113 Порядку КМУ.

Такі потенційні орендарі подають орендодавцю оригінали документів протягом п'яти робочих днів з дня, наступного за днем закінчення строку на подання заяв на оренду об'єкта оренди.

58. Протягом десяти робочих днів після закінчення строку на подання потенційними орендарями заяв на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, орендодавець перевіряє подані заяви та додані до них документи, та приймає одне з таких рішень:

- про укладення договору оренди з потенційним орендарем, якщо заяву на оренду об'єкта оренди подано одним орендарем, на підставі якої було оприлюднено інформаційне повідомлення відповідно до п. 57 цього Положення ;

- про укладення договору оренди з потенційним орендарем, визначеним відповідно до п. 59 цього Положення;

- про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди в разі наявності підстав, передбачених цим пунктом Положення.

Рішення про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди може бути прийняте орендодавцем у випадках, передбачених п. 55 цього Положення, та у випадку невідповідності заявника кваліфікаційним критеріям, передбаченим додатком 2 до Порядку КМУ.

59. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від організацій/установ, передбачених абзацами 3, 5 та 6 ч. 2 ст. 15 Закону (крім комунальних підприємств, установ, організацій, а також членів національних творчих спілок під їх творчі майстерні), договір оренди укладається з організацією/установою за результатами оцінки таких організацій/установ за критеріями та у спосіб, визначений п. 119 Порядку КМУ .

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох членів національних творчих спілок договір укладається з потенційним орендарем, який першим подав заяву, якщо інший порядок не передбачено рішенням відповідного Ради.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від юридичних осіб, передбачених абзацами 4, 9 ч. 2 ст. 15 Закону, крім тих, що є комунальними підприємствами, установами, організаціями та закладами освіти, що засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з країн—членів Європейського Союзу, договір оренди укладається з особою, яка запропонувала

найвищий розмір орендної плати. Якщо потенційні орендарі зазначили у своїй заявці однаковий запропонований розмір орендної плати, договір оренди укладається з особою, яка першою подала заяву.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох депутатів місцевої ради, договір укладається з особою, визначеною Радою. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох народних депутатів України, договір укладається з особою, яка першою подала заяву.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох осіб, договір укладається з потенційним орендарем, що є комунальним підприємством, установою, організацією, якщо заяви подано щодо майна комунальної власності. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох комунальних підприємств, установ, організацій, то договір оренди укладається з такою особою, що раніше подала заяву.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта у випадках, не передбачених цим пунктом, договір оренди укладається з особою, яка першою подала заяву.

60. Потенційні орендарі, передбачені абзацами 3, 5 та 6 ч. 2 ст. 15 Закону (крім комунальних підприємств, установ, організацій, а також членів національних творчих спілок під їх творчі майстерні), разом із заявою на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, подають документи, що підтверджують кількісні показники за кожним із критеріїв оцінки, передбачених додатком 2 до Порядку КМУ.

Орендодавець на підставі даних, викладених у зазначених документах, розраховує бали потенційних орендарів за кожним із критеріїв оцінки. Нараховані кожному потенційному орендарю за кожним із критеріїв бали підсумовуються. Потенційний орендар, сума балів за критеріями оцінки якого найвища, отримує право на укладення договору оренди відповідного об'єкта без проведення аукціону.

Сума балів за всіма критеріями оцінки нараховується потенційним орендарям, які подали заяви на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, за такою формулою:

де N_i — сума балів відповідного потенційного орендаря за всіма критеріями;

K_j — кількісний показник відповідного критерію потенційного орендаря;

K_i — сума кількісних показників відповідного критерію всіх потенційних орендарів,

W_j — питома вага відповідного критерію оцінки;

n — кількість всіх потенційних орендарів, які подали заяви на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку другого типу;

m — кількість усіх критеріїв оцінки;

Кількість балів за кожним критерієм оцінки зазначається в додатку 2.

У разі коли два або більше потенційних орендарів отримали рівну кількість балів, право на укладення договору оренди має той потенційний орендар, який подав заяву на оренду об'єкта оренди раніше.

61. Потенційний орендар, який має право на отримання майна без проведення аукціону відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону, може подати через електронну торгову систему заяву на оренду майна, внесеного до Переліку першого типу, але до оприлюднення оголошення про проведення аукціону для оренди такого майна.

У такому разі орендодавець може прийняти рішення:

1) про задоволення такої заяви, виключення об'єкта, стосовно якого подана заява, із Переліку першого типу, а також прийняти рішення про включення об'єкта до Переліку другого типу;

2) підготувати проект рішення іншої уповноваженої особи і передати його на розгляд такої особи, якщо зазначене рішення приймається відповідно до Закону іншою уповноваженою особою;

3) відмовити у задоволенні такої заяви, якщо включення відповідного майна до Переліку другого типу є недоцільним за умови, що орендодавець надає потенційному орендарю інформацію про інший вакантний об'єкт оренди та пропонує заявнику подати заяву щодо включення такого об'єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду, якщо такий об'єкт уже включено до Переліку другого типу.

Х. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

62. Договір оренди формується на підставі примірнього договору оренди, що затверджується Радою.

63. Орендар, що уклав договір оренди майна за результатами аукціону, має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням, крім випадків і з урахуванням обмежень, передбачених п. 26 цього Положення.

64. Договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який укладається цей договір, перевищує п'ять років.

65. До укладення договору оренди про передачу майна без проведення аукціону або в день його підписання потенційний орендар, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Положенням, зобов'язаний сплатити на рахунок орендодавця авансовий внесок у розмірах та порядку, передбаченому проектом договору оренди майна, опублікованому в інформаційному повідомленні.

Орендодавець зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів орендаря з орендної плати та перераховує його відповідно до пропорцій, що визначені Радою.

66. Договір оренди майна без проведення аукціону та акт приймання-передачі укладаються з потенційним орендарем, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Положенням, протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення про укладення договору з потенційним орендарем. Договір оренди укладається між орендодавцем, балансоутримувачем та потенційним орендарем. Орендодавець завантажує договір оренди та акт приймання-передачі до електронної торгової системи в межах строку для укладення договору оренди, визначеного цим пунктом.

67. До укладення договору оренди або в день його підписання переможець електронного аукціону зобов'язаний сплатити на рахунок, зазначений орендодавцем, авансовий внесок у розмірах та порядку, що передбачені проектом договору оренди майна, опублікованим в оголошенні про передачу майна в оренду, а в разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди — також вартість невід'ємних поліпшень (у разі їх здійснення чинним орендарем згідно з даним Положенням) у сумі, зазначеній в оголошенні про продовження договору оренди.

Орендодавець зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів орендаря з орендної плати та перераховує його відповідно до пропорцій, що визначені Радою.

68. Протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону, між орендодавцем, балансоутримувачем та переможцем електронного аукціону укладається договір оренди об'єкта оренди за результатами проведення електронного аукціону, який в межах зазначеного строку оприлюднюється відділом економічного розвитку, житлово-комунального господарства та благоустрою в електронній торговій системі через особистий кабінет. У разі відмови балансоутримувача від підписання договору оренди, договір укладається між орендодавцем та переможцем електронного аукціону.

69. Внесення змін до договору оренди встановлено ч.4 ст. 16 Закону.

70. Об'єкт оренди підлягає обов'язковому страхуванню. Порядок страхування орендованого майна передбачений п.175-179 Порядку КМУ.

ХІ. ПЕРЕДАЧА МАЙНА В СУБОРЕНДУ

71. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця передати в суборенду орендоване ним майно (крім випадків, передбачених абз. 5 та 6 п. 5 цього Положення).

Письмова згода на передачу майна в суборенду надається орендодавцем одночасно із розміщенням оголошення про передачу майна в оренду. Орендодавець у такій письмовій згоді зазначає, що вона надається переможцю електронного аукціону з передачі майна в оренду.

72. Наявність згоди на суборенду обов'язково зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду та договорі оренди.

Орендар, який отримав майно в оренду на такому аукціоні, вважається таким, що отримав письмову згоду орендодавця на суборенду. Такий орендар протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний подати орендодавцю один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря в обсязі, визначеному ч. 3 ст. 13

Закону, крім документа, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, та документа, що підтверджує сплату гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика.

Відділ економічного розвитку, житлово-комунального господарства протягом п'яти робочих днів з дати його отримання перевіряє інформацію про суборендаря на відповідність вимогам Закону та оприлюднює договір суборенди в електронній торговій системі.

73. Передача в суборенду майна, отриманого орендарем без проведення аукціону або конкурсу не допускається, якщо інше не передбачено договором оренди, укладеним до набрання чинності Законом.

Передача в суборенду єдиних майнових комплексів не допускається.

74. Надання орендарем майна в суборенду не звільняє його від виконання умов договору оренди.

75. До договору суборенди застосовуються положення договору оренди, крім випадків, що стосуються передачі в суборенду пам'яток архітектури та містобудування, які перебувають в орендному користуванні переможця аукціону на право довгострокової пільгової оренди занедбаних пам'яток архітектури і містобудування, порядок розподілу плати за суборенду, випадки, коли плата за суборенду може залишатися у розпорядженні орендаря, визначаються рішенням виконавчого комітету Коростишівської міської ради щодо комунального майна.

До договору суборенди обов'язково застосовуються положення договору оренди в частині прав орендодавця, балансоутримувача на доступ до об'єкта оренди з метою проведення його перевірки або огляду.

Договір суборенди повинен містити положення про набуття ним чинності не раніше дати його оприлюднення в електронній торговій системі.

76. Розмір плати за суборенду встановлюється за згодою сторін договору суборенди.

77. Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує плати за договором оренди майна, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

Різниця між платою за суборенду та платою за договором оренди спрямовується орендарем до місцевого бюджету, крім випадків, коли орендар отримав в оренду майно, яке може бути використане за будь-яким цільовим призначенням, у результаті перемоги в аукціоні. Орендар, що є переможцем такого аукціону, має право використовувати таку різницю на власний розсуд.

Контроль за перерахуванням різниці, що спрямовується орендарем до місцевого бюджету, здійснюється орендодавцем.

ХІІ. ПОЛІПШЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

78. Орендар має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- 1) опис ремонтних робіт;
- 2) орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря та протягом десяти робочих днів приймає одне з рішень, передбачених частиною першою статті 21 Закону.

У разі встановлення додаткової умови оренди щодо виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, під час оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду надається згода на здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна, відповідно до цього пункту. Згода на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати або згода на здійснення невід'ємних поліпшень надається орендарю відповідно до цього Положення.

79. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням внаслідок його незадовільного стану, орендар має право на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди. Для

здійснення такого ремонту орендар звертається до орендодавця із клопотанням про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

До клопотання додаються такі документи:

- 1) опис передбачуваних робіт;
- 2) кошторис витрат на їх проведення;
- 3) графік виконання робіт.

Орендодавець розглядає клопотання орендаря і протягом десяти робочих днів з дати звернення орендаря приймає одне з рішень, передбачених частиною третьою статті 21 Закону.

80. Після проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає орендодавцю документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт, звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані "після проведення ремонту" та стані "до проведення ремонту". Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає орендодавцю документи, що підтверджують оплату виконаних робіт. Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря.

81. Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця про зарахування витрат орендаря, прийнятим з урахуванням вимог абзацу 2 ч. 2 ст. 21 Закону, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 % на строк не більше шести місяців один раз протягом строку оренди, крім випадків, передбачених п. 82 цього Положення.

Витрати орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту об'єкта оренди, що вже були зараховані орендарю в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно у разі продовження договору оренди такого об'єкта.

82. Якщо об'єктом оренди є занедбана пам'ятка, згода на здійснення капітального ремонту, реставрацію, яка дає право на зарахування витрат орендаря у рахунок орендної плати, надається потенційному орендарю під час оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду.

Перерахунок орендної плати здійснюється орендодавцем шляхом зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту, реставрації, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50% на строк не більше 24 місяців один раз протягом строку оренди. Таке зарахування здійснюється після виконання орендарем умов договору оренди в частині здійснення капітального ремонту, реставрації об'єкта оренди та за умови виконання ним вимог законодавства про охорону культурної спадщини, п.п.183-185 Порядку КМУ.

83. Якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за винятком його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 79-81 цього Положення, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень приймається відповідно до частин 4-6 ст. 21 Закону.

Після отримання відповідного клопотання та до прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється огляд приміщення та складається акт візуального обстеження об'єкта оренди, в якому зазначається опис стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди. Такий огляд здійснюється:

- орендодавцем та балансоутримувачем;
- балансоутримувачем, у випадку якщо повноваження щодо такого огляду надано відповідним рішенням Ради.

84. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення, поліпшення, отримані у результаті проведення капітального ремонту відповідно до п. 79 цього Положення, в тому числі в разі не продовження з таким орендарем договору оренди.

Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту, крім випадку, передбаченого абзацом 1 ч. 3 ст. 25 Закону.

85. клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються відділом економічного розвитку, житлово-комунального господарства протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

86. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень орендованого майна здійснюється орендодавцем та балансоутримувачем, якщо інше не визначено Радою.

87. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт уповноваженому органу, визначеному статтею 21 Закону, що приймав рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 м², орендар також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

88. Якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у розмірі, що визначений відповідно до п.90 цього Положення, після укладення орендодавцем договору оренди з новим орендарем за результатами проведення аукціону, якщо виконується кожна з таких умов:

1) орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної відповідно до п. 89 цього Положення, крім його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 79-84 цього Положення;

2) орендар отримав письмову згоду уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, на здійснення невід'ємних поліпшень;

3) здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, що підлягають компенсації, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена відповідно до п. 90 цього Положення;

4) орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;

5) орендар бере участь в аукціоні на продовження договору оренди.

89. Для реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень вартість невід'ємних поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря без доручення балансоутримувача і повинна бути проведена не раніше ніж за шість місяців та не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору оренди.

Оцінювач визначає ринкову вартість невід'ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об'єкта оцінки в стані "після проведення невід'ємних поліпшень" та стані "до проведення невід'ємних поліпшень". Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

90. Для компенсації здійснених невід'ємних поліпшень орендар подає звіт про оцінку (акт оцінки майна) та рецензію на нього, передбачені п.90 цього Положення, та висновок будівельної експертизи, передбачений п.89 цього Положення, разом з заявою про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону.

91. Вартість невід'ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю після сплати новим орендарем розміру компенсації таких витрат, зазначених в оголошенні про продовження договору оренди, крім випадків, коли попередньому орендарю було відмовлено у продовженні договору оренди на підставі того, що орендоване приміщення необхідно для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю. У

такому разі вартість невід'ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю у порядку, визначеному Радою.

Орендодавець компенсує вартість невід'ємних поліпшень попередньому орендарю після підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) об'єкта оренди за умови дотримання вимог п. 84 цього Положення і таких умов:

1) відсутності в попереднього орендаря зобов'язань із сплати пені, неустойки, орендної плати, платежів за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг та інших платежів, передбачених договором оренди;

2) компенсації попереднім орендарем суми збитків, завданих орендованому майну, у разі їх наявності.

92. У випадку приватизації об'єкта оренди компенсація вартості невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України "Про приватизацію державного та комунального майна".

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

ХІІІ. ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ САМОВРЯДНОГО КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ МАЙНА ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ПЕРЕДАНОГО В ОРЕНДУ

94. Контрольними заходами у сфері оренди майна територіальної громади є:

1) постійний документальний контроль за виконанням умов договору оренди та контроль за використанням переданого в оренду майна територіальної громади (далі – постійний контроль);

2) періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору та використанням майна з оглядом об'єкта оренди (далі – періодичний контроль).

95. Контроль у сфері оренди майна територіальної громади покладається на:

1) орендодавця майна - щодо виконання умов договорів оренди;

2) балансоутримувачів майна – щодо використання нерухомого та рухомого майна.

Якщо орендодавець не є органом, до сфери управління якого віднесено єдиний майновий комплекс, контрольні заходи здійснюються із особливостями, передбаченими цим Положенням, із обов'язковим залученням представників виконавчого органу Ради, до сфери управління якого віднесене відповідне майно.

96. Під час здійснення контрольних заходів їх учасники керуються Конституцією та законами України, іншими законодавчими актами, цим Положенням та актами Ради, інших уповноважених виконавчих органів Ради та їхніх посадових осіб, а також договором оренди, щодо якого здійснюється контроль.

97. З метою забезпечення контрольних заходів орендодавці можуть надсилати органам державної влади, органам місцевого самоврядування та іншим юридичним особам, незалежно від форми власності, а також фізичним особам запити для отримання інформації з питань щодо виконання орендарем зобов'язань, передбачених договором оренди.

98. Орендар на вимогу уповноваженої особи орендодавця та/або балансоутримувача зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди з метою здійснення контрольних заходів, передбачених п. 95 цього Положення, про що обов'язково зазначається в договорах оренди майна територіальної громади.

99. Під час здійснення постійного контролю балансоутримувачем перевіряються:

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

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

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

4) надходження плати за оренду майна до балансоутримувача (щомісяця);

5) наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

6) виконання договору відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю (щомісяця).

100. Під час здійснення постійного контролю орендодавцем перевіряються:

1) надходження плати за оренду майна (щомісяця);

- 2) наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;
- 3) відомості щодо відповідності орендаря вимогам ч. 3 ст. 4 Закону.

101. Якщо особа орендодавця та балансоутримувача збігається – перелічені у п.99-100 цього Положення контрольні заходи здійснюються орендодавцем.

102. У разі виявлення порушень під час здійснення постійного контролю, орендар невідкладно повідомляє уповноважений орган управління та орендаря. Орендар повідомляється у спосіб визначений договором.

103. Періодичний контроль здійснюється за участю уповноважених представників орендаря шляхом застосування електронної пошти, у договорі необхідно вказати як електронну пошту орендодавця, орендаря, а також:

- 1) балансоутримувача – у разі оренди нерухомого майна територіальної громади;
- 2) Виконавчого комітету Коростишівської міської ради – у разі оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу.

Представники Виконавчого комітету Коростишівської міської ради можуть залучатися до здійснення контрольних заходів щодо нерухомого майна за ініціативи орендодавця або наявності відповідної умови в договорі оренди. Направлення представників балансоутримувача або Виконавчого комітету Коростишівської міської ради для участі у здійсненні заходів контролю здійснюється на підставі розпорядчого акту керівника такої особи, а у разі якщо балансоутримувачем або уповноваженим органом управління є виконавчий комітет Ради – розпорядженням міського голови.

104. Періодичний контроль здійснюється за ініціативою орендодавця згідно з щорічними планами-графіками контролю у сфері оренди майна територіальної громади (далі – план-графік) не частіше ніж раз на три роки протягом строку дії договору оренди, але не пізніше ніж за місяць до припинення договору оренди.

Плани-графіки контролю затверджуються розпорядчим актом орендодавця не пізніше першого грудня року, що передує плановому та оприлюднюються протягом 5 (п'яти) робочих днів від дати їх затвердження на веб-сайті Ради, а у разі наявності окремого веб-сайту у органа управління, до сфери якого належить орендодавець чи безпосередньо у орендодавця, - також і на їхніх ресурсах. Будь-які зміни у план-графік підлягають оприлюдненню у такому ж порядку та строки.

У плані-графіку зазначаються договір оренди, об'єкт оренди, дані орендаря та орієнтовний строк проведення контрольних заходів.

Позаплановий контроль також здійснюється (без унесення змін до плану-графіку) у разі надходження звернення органу управління з відповідним обґрунтуванням, звернення правоохоронних органів, а також за власною ініціативою орендаря не пізніше 10 робочих днів.

105. Орендодавець повідомляє уповноважений орган управління про проведення позапланового контролю не пізніше ніж за 5 (п'ять) робочих днів до дня проведення відповідних контрольних заходів.

106. Під час здійснення періодичного контролю перевіряються:

- 1) відповідність цільового використання майна (якщо цільове використання визначено договором оренди);
- 2) технічний стан об'єкта оренди;
- 3) наявність/відсутність суборенди;
- 4) виконання умов договору оренди.

107. У процесі проведення періодичного контролю використовуються документи, які можуть підтверджувати виконання умов договору оренди або використання орендованого майна.

Такими документами, зокрема, але не виключно, можуть бути:

- 1) матеріали щодо використання амортизаційних відрахувань (у разі якщо орендоване майно перебуває на балансі орендаря);
- 2) договори страхування орендованого майна;
- 3) матеріали щодо списання орендованого майна;
- 4) інші документи, в яких можуть міститися необхідні для проведення перевірки

відомості.

Документи мають бути належним чином оформлені та не мати виправлень, пропущених сторінок.

Копії документів, що додаються до матеріалів перевірки, мають бути завірені орендарем (у разі надання ним відповідних копій) або особою, яка здійснює контрольні заходи (у разі, якщо копії робляться особами, що здійснюють контроль самостійно з оригіналів документів, наданих орендарем).

108. Орендар своєчасно зобов'язаний надавати уповноваженим особам, які здійснюють контрольні заходи, всю необхідну інформацію та документи, забезпечити їх достовірність.

109. За результатами здійснення періодичного контролю складається звіт, що містить інформацію за напрямками, визначеними у п.п.106, 107 цього Положення, а також інформацію про наявність/відсутність порушень умов виконання договору оренди та використання орендованого майна.

Відповідальним за складання звіту є орендодавець. Звіт складається у кількості примірників, яка відповідає кількості залучених до контролю сторін і підписується його учасниками. До звіту додаються документи, які підтверджують стан виконання умов договору оренди.

У разі орендаря (його уповноважених осіб) від підписання звіту цей факт підтверджується відповідним записом у звіті, який посвідчується усіма іншими учасниками контролю.

У разі відмови орендаря отримати свій примірник звіту, він надсилається орендодавцем на поштову адресу орендаря, вказану у договорі.

110. У разі виявлення порушення умов договору оренди або використання майна орендар має вжити заходів щодо їх усунення протягом 30 днів від дати отримання орендарем відповідного повідомлення про наявність порушень у ході здійснення постійного контролю або звіту за результатами комплексного періодичного контролю.

Днем отримання орендарем повідомлення про наявність порушень вважається:

- 1) день надсилання належним чином оформленої копії такого повідомлення на електронну пошту орендаря (якщо такий спосіб повідомлення передбачений договором);
- 2) день отримання орендарем відповідного поштового відправлення;
- 3) день надсилання орендарю відповідного поштового відправлення – у випадку ухилення орендаря від отримання відповідного повідомлення, надісланого за адресою, вказаною у договорі оренди. Ухиленням вважається неотримання відповідного поштового відправлення орендарем (його уповноваженим представником) у строк, встановлений законодавством у сфері поштового зв'язку.

111. Якщо протягом встановленого п. 110 цього Положення строку орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, орендодавець (балансоутримувач) вживає відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства та/або договору оренди.

XIV. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

112. Передача в оренду нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини здійснюється в порядку, визначеному Законом та Порядком КМУ з урахуванням Закону України «Про охорону культурної спадщини» та інших законодавчих актів.

113. Продовження терміну дії договору оренди здійснюється за згодою сторін до закінчення строку його дії за результатами проведення електронних аукціонів, або без проведення аукціонів в порядку, встановленому Законом та Порядком КМУ.

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

Міський голова



I.M. Кохан

Додаток 1
до Положення про порядок оренди майна
комунальної власності Коростишівської
міської ради

ПЕРЕЛІК
підприємств, установ, організацій, що надають
соціально важливі послуги населенню

- 1) Громадські організації, які здійснюють діяльність у сфері молодіжної політики, фізкультури та спорту Коростишівської міської ради;
- 2) Молодіжні центри та простори, незалежно від форми власності, створені відповідно до вимог, встановлених законодавством у сфері молодіжної політики;
- 3) Громадські організації, які надають безоплатну допомогу особам, які опинилися у скрутних життєвих обставинах Коростишівської міської ради;
- 4) Громадські організації інвалідів, ветеранів Другої світової війни, воїнів афганців, учасників АТО та ООС Коростишівської міської ради;
- 5) Комунальне підприємство «Коростишівський комунальник».
- 6) Громадське формування з охорони громадського порядку «Правопорядок».
- 7) Комунальна установа «Об'єднаний трудовий архів Коростишівської міської ради».
- 8) Комунальна установа «Центр надання соціальних послуг» Коростишівської міської ради.
- 9) Комунальна установа «Центр комплексної реабілітації дітей та осіб з інвалідністю» Коростишівської міської ради

Методика розрахунку орендної плати та розподілу орендної плати

1. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем на основі даного розділу Положення.

2. Відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна (у тому числі місць загального користування та прибудинкової території) та надання комунальних послуг орендарю здійснюється відповідно до договору, укладеного між балансоутримувачем та орендарем, примірною формою якого затверджується Коростишівською міською радою. Такі суми сплачуються орендарем окремо, пропорційно розміру орендованої загальної площі або за окремими приладами обліку.

3. За цією Методикою розраховується орендна плата за цілісний майновий комплекс, нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення), інше окреме індивідуально визначене майно. Розрахунок складається з таких етапів:

- розрахунок вартості орендованого майна;
- визначення базової річної орендної плати;
- визначення орендної плати за перший місяць оренди;
- визначення денної/погодинної вартості оренди.

4. У разі, коли термін дії оренди об'єкта менший чи більший за одну добу або за один місяць (для об'єктів, щодо яких визначена вартість за незалежною експертною або стандартизованою оцінкою), то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності розраховується погодинна орендна плата. Вона розраховується шляхом ділення відповідної місячної орендної плати, на кількість діб роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом цього місяця відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

5. За базу для розрахунку орендної плати приймається вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки. Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки майна є чинними протягом 12 місяців від дня її проведення, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

6. Звіт із незалежної оцінки об'єкта оренди та рецензування звіту з незалежної оцінки відповідно до ст.8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

7. Розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{nl} = \frac{V_n \times C_{op}}{100},$$

де O_{nl} – розмір річної орендної плати, грн.;

V_n – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без ПДВ), грн.;

C_{op} – орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів, визначена чинним законодавством для цілісних майнових комплексів, що перебувають у комунальній власності.

Для визначення орендної ставки за використання цілісних майнових комплексів керуватись додатком № 1 (в разі укладання договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»), або додатком 2 (для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

8. У разі визначення орендаря шляхом аукціону орендна плата може бути збільшеною під час проведення аукціону.

9. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) встановлюється на рівні 12 відсотків вартості об'єкта оренди.

Розмір річної орендної плати у разі оренди транспортних засобів встановлюється на рівні 10 відсотків вартості об'єкта оренди.

У разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, розмір річної орендної плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна, у тому числі транспортних засобів, становить 7 відсотків вартості об'єкта оренди.

Розмір річної орендної плати у разі оренди музичних інструментів Державної колекції музичних унікальних (смичкових) інструментів встановлюється за згодою сторін, але не менш як 1,2 відсотка вартості об'єкта оренди для учнів та студентів закладів вищої освіти та не менш як 1,8 відсотка вартості орендованого майна за результатами такої оцінки - для професійних творчих працівників.

10. Орендна плата за нерухоме майно встановлюється наступними методами:

10.1. Річна орендна плата без врахування ПДВ визначається за формулою:

$$O_{nl} = \frac{B_n \times C_{op}}{100},$$

де B_n - вартість орендованого майна, визначена експертним шляхом, грн.;

C_{op} - орендна ставка, визначена чинним законодавством за використання нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності.

Для визначення орендної ставки за використання нерухомого майна комунальної власності керуватись додатком № 1 методики розрахунку та порядок використання плати за оренду майна комунальної власності Коростишівської міської ради.

10.2. У разі, якщо орендовані нежитлові приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

$$B_n = B_b : P_b \times P_n.,$$

де B_n - вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

B_b - вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена експертним шляхом, грн.;

P_b - площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв. м;

P_n - площа орендованого приміщення, кв. м.

10.3. У разі якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа виробничих або адміністративних кімнат, яку фактично займає орендар, збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну:

$$P_{prim.} = P_{кім.} \times K_{пер.},$$

де $P_{prim.}$ - загальна площа приміщень, що здається в оренду в кв. м;

$P_{кім.}$ - площа виробничих або адміністративних кімнат, що передаються в оренду, кв. м.;

К пер. - коефіцієнт перерахунку корисної площі будівлі в загальну, який розраховується шляхом ділення загальної площі всієї будівлі (споруди) на корисну площу будівлі (без врахування площі сходових кліток, внутрішніх сходів, ліфтових площадок, лоджій, тамбурів, зовнішніх балконів, портиків, ганків, зовнішніх відкритих сходів, горищ, підвалів та пандусів).

10.4. У разі використання орендарем частини приміщення сходових кліток, внутрішніх сходів, ліфтових площадок, лоджій, тамбурів, зовнішніх балконів, портиків, ганків, зовнішніх відкритих сходів, горищ, підвалів та пандусів, то коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну не застосовується.

10.5. У разі, якщо частина будівлі (споруди), що передається в оренду, має окремий вихід і орендар не користується іншими приміщеннями у будинку, загальною площею оренди є площа, яку фактично використовує орендар.

10.6. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за даним пунктом Положення, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

10.7. Річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні встановлюється таким орендарям:

бюджетним організаціям, закладам, установам, які повністю фінансуються з бюджету Коростишівської міської ради;

для розміщення центрів надання адміністративних послуг Коростишівської міської ради;

казенним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації державного закладу охорони здоров'я;

Товариству Червоного Хреста України та його місцевих організаціям;

івалідам з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;

редакціям державних і комунальних періодичних видань, які повністю або частково фінансуються з державного або місцевих бюджетів, або заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами, а також реформованим друкованим засобам масової інформації та редакціям відповідно до Закону України "Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації"

підприємствам, установам, організаціям, що надають соціально важливі послуги населенню згідно додатку 1 до Положення про порядок оренди майна комунальної власності Коростишівської міської ради.

Орендна плата у розмірі 1 гривні для орендарів, зазначених в абзаці сьомому 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.

10.8. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна становить 1 грн. на рік для розміщення:

- благодійних організацій, якщо орендована площа не використовується для провадження підприємницької діяльності;
- громадських організацій інвалідів, громадських організацій ветеранів Великої Вітчизняної війни, що не здійснюють підприємницьку діяльність;
- загальноосвітніх навчальних закладів.

11. Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладення договору оренди чи перегляду розміру плати розраховується за формулою:

$$O_{пл. \text{ міс.}} = (O_{пл.} \times I_{пр.} \times I_{м.}) : 12 ,$$

де $O_{пл.}$ – річна орендна плата, визначена п.6.10.1 цієї Методики, грн.;

$I_{пр.}$ – індекс інфляції з дати проведення експертної оцінки до дати укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

$I_{м.}$ - індекс інфляції за перший місяць оренди.

12. Розмір місячної орендної плати, встановлений згідно п. 6.10.6., за перший місяць після укладення договору оренди чи перегляду розміру плати розраховується за формулою:

$$O_{пл. \text{ за } 1 \text{ міс.}} = O_{пл. \text{ міс.}} \times I_{м.} ,$$

де $O_{пл. \text{ міс.}}$ – місячна орендна плата, визначена п. 6.10.6. цієї Методики, грн.;

$I_{м.}$ – індекс інфляції за перший місяць оренди.

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

14. Розмір орендної плати може бути змінений при передачі в оренду (суборенду), перегляді, переукладанні договору оренди на новий строк або на нових умовах за погодженням сторін безпосередньо на комісії на право оренди майна Коростишівської міської ради. На підставі рекомендацій вказаної комісії, рішення якої оформляється протоколом, міська рада приймає відповідне рішення.

15. Розмір погодинної орендної плати визначається згідно з проведеною стандартизованою/експертною оцінкою майна.

Стандартизовану оцінку майна проводить комісія на підставі даних бухгалтерського обліку з урахуванням усіх передбачених законодавством переоцінок та дооцінок, з обов'язковою умовою щорічного перегляду результатів оцінки. Відповідна комісія створюється у кожній установі, яка є орендодавцем, та її персональний склад затверджується внутрішнім наказом суб'єкта.

Результати проведення стандартизованої оцінки оформлюють актом оцінки нерухомого майна.

Погодинна орендна плата розраховується за формулою:

$$O_{пл. \text{ за } 1 \text{ год.}} = (O_{пл. \text{ за } 1 \text{ міс.}} \times I_{м.}) / K\text{-сть робочих годин у місяці};$$

де $O_{пл. \text{ за } 1 \text{ год.}}$ – орендна плата за годину;

$O_{пл. \text{ за } 1 \text{ міс.}}$ – розмір місячної орендної плати (визначена стандартизованою/експертною оцінкою);

$I_{м.}$ - індекс інфляції.

15.1. Розмір погодинної орендної плати щомісячно переглядається і коригується на відповідну кількість робочих годин у місяці та на індекс інфляції попереднього місяця.

16. У випадку визначення орендодавцем розміру денної орендної плати враховується розмір погодинної орендної плати, який визначений п.6.15. з коригуванням на відповідну кількість робочих годин.

17. Термін внесення орендної плати визначається умовами договору оренди.

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

19. У разі несвоєчасного внесення орендної плати нараховується пеня, розмір якої визначається договором оренди відповідно до чинного законодавства.

20. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або іншим одержувачам орендної плати, зараховуються в рахунок наступних платежів або, на підставі письмової заяви платника, повертаються на його рахунок в п'ятиденний термін від реєстрації звернення.

21. Підприємства, установи та організації, що є балансоутримувачами об'єкту оренди зобов'язані:

- надавати міській раді будь-яку інформацію щодо нерухомого майна, яке може бути передане в оренду на її вимогу в 5-денний термін;

- укласти договір з орендарем про відшкодування експлуатаційних витрат.

22. Підприємства, установи та організації, що є балансоутримувачами об'єкту оренди, мають право надавати пропозиції щодо передачі майна в оренду.

23. Орендна плата, розрахована за цим Положенням, перераховується:

- за оренду цілісних майнових комплексів підприємств – до міського бюджету;
- за окреме індивідуально визначене майно, орендодавцем якого є комунальне підприємство – орендодавцю;

- за нерухоме майно:

- 70 відсотків – до міського бюджету;

- 30 відсотків – орендодавцю (комунальному підприємству).

- за оренду об'єктів, які є на балансі бюджетної установи – 100 % на рахунок бюджетної установи (балансоутримувача).

24. Розмір плати за суборенду майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

25. Орендна плата за майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна в цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем. Контроль за перерахуванням суми суборенди суборендарем до міського бюджету здійснюється орендарем.

Міський голова



І.М. Кохан

Додаток № 1
до Методики розрахунку орендної
плати та розподілу орендної плати

ОРЕНДНІ СТАВКИ
Для договорів оренди комунального майна

Орендарі	Орендна ставка (річна), відсотків
1. 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 державне або комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок	10
2. Приватні заклади освіти (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на надання освітніх послуг у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, визначених у пунктах 11 та 18 цього додатка), на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг	10
3. Для організацій 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 з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії	8
4. Державні та комунальні підприємства, установи, організації/громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні)	4
5. Установи і організації, діяльність яких фінансується з місцевих бюджетів	4
6. Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження	4
7. Вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (або) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру)	4
8. Дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України)	3
9. Державні заклади освіти, що частково фінансуються з державного	

бюджету, та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, визначених у пункті 18 цього додатка)	3
10. Заклади освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з держав - членів ЄС	3
11. Приватні заклади загальної середньої освіти (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг	3
12. Установи і організації, діяльність яких частково фінансується за рахунок державного бюджету, органи місцевого самоврядування та їх добровільні об'єднання	3
13. Комунальні заклади охорони здоров'я, які утримуються за рахунок місцевих бюджетів	3
14. Музеї, крім зазначених у пункті 10.7. Методики	3
15. Громадські об'єднання фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворені ними спортивні клуби (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, - виключно для проведення спортивних заходів або надання фізкультурно-спортивних послуг	3
16. Державні та комунальні спортивні клуби, дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, фізкультурно-оздоровчі заклади, центри фізичного здоров'я населення, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, а також бази олімпійської, паролімпійської та деолімпійської підготовки (крім орендарів, зазначених у <u>пункті 13 цієї Методики</u>)	3
17. Комунальні заклади охорони здоров'я, які утримуються за рахунок місцевих бюджетів, та комунальні некомерційні підприємства, що утворилися у результаті реорганізації комунальних закладів охорони здоров'я	3
18. Заклади освіти, засновані на будь-якій формі власності, суб'єкти підприємницької діяльності, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що	1

використовується для надання ліцензійних послуг	
19. Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до <u>Закону України</u> “Про соціальні послуги”	1
20. Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній:	
- на площі не більш як 50 кв. метрів	3
- на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
21. Народні депутати України або депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні, у тому числі коли договір оренди від імені депутата укладається громадською організацією в інтересах депутата і для розміщення його депутатської приймальні (крім випадків, коли в інтересах народного депутата України діє уповноважений орган Верховної Ради України, в такому разі застосовується пункт 6.10.7 цієї Методики):	
- на площі не більш як 50 кв. метрів	3
- на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
22. Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів:	
- на площі не більш як 100 кв. метрів	4
- на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
23. Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ:	
- на площі не більш як 100 кв. метрів	1
- на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
24. Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, які на момент введення в дію <u>Закону України</u> “Про оренду державного та комунального майна” безоплатно використовували об’єкт оренди на підставі договору позички або іншого договору для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній	0,01

Міський голова



I.M.Кохан

ОРЕНДНІ СТАВКИ
ставки для договорів оренди, які продовжуються вперше

Найменування	Орендна ставка, відсотків
I. Використання єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів	
1. Тютюнової промисловості, лікєро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів заводів (що виробляють виноробну продукцію)	25
2. З виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості	20
3. Електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлознопаперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування	16
4. Сільського господарства, харчової промисловості (крім лікєрогорілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів, крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12

5. Інші об'єкти	10
II. Використання нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45
3. Розміщення: - банкоматів - ресторанів з нічним режимом роботи - торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	40
4. Розміщення: - виробників реклами - саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів - торговельних об'єктів з продажу автомобілів - зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	30
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
7. Розміщення: - майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів - майстерень з ремонту ювелірних виробів - аптек в приміщеннях лікувально-профілактичних закладів - приватних закладів охорони здоров'я - 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 - редакцій засобів масової інформації: -рекламного та еротичного характеру - тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями	20

або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства

- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації
- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення

8. Розміщення:

турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків
торговельних об'єктів з продажу непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів*
офісних приміщень (крім відділень банків, фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості)
суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування
антен, технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету

18

9. Розміщення:

ресторанів, 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
складів, крамниць-складів, магазинів-складів
приватних архівних установ
камер схову
стоянок для автомобілів, паркінгів
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів

15

10. Розміщення:

суб'єктів господарювання, що провадять виробничу діяльність
комп'ютерних клубів та інтернет-кафе
аптек, ветеринарних аптек
рибних господарств
шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів

12

суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектновишукувальні, проектно-конструкторські роботи інформаційних агентств
виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи
суб'єкти підприємницької діяльності, що надають освітні послуги погодинно, в тому числі курси, тренінги, семінари тощо
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи

11. Розміщення:

суб'єктів кінематографії, основною діяльністю яких є кіновиробництво або технічне забезпечення і обслуговування кіновиробництва за умови, що вони внесені до Державного реєстру виробників, розповсюджувачів і демонстраторів фільмів редакцій засобів масової інформації
приватних закладів освіти (суб'єктів підприємницької діяльності), які мають ліцензію на надання освітніх послуг у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, визначених в абзаці четвертому підпункту 18 та абзаці третьому підпункту 20 цього пункту), на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг

10

12. організація 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 державне або комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок

10

13. Розміщення:

закладів фізичної культури і спорту, крім тих, які наведені в абзацах восьмому та дев'ятому підпункту 18 цього пункту
суб'єктів підприємницької діяльності, що надають освітні послуги без отримання ліцензії
суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення;
громадських вбиралень;
виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні

9

5

<p>14.організація 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 з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії</p>	8
<p>15.Розміщення: 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; кінотеатрів, бібліотек, театрів</p>	6
<p>16.Розміщення: державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів; торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів; видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції</p>	5
<p>17. Оренда майна: державними та комунальними підприємствами, установами, організаціями у сфері культури і мистецтв чи громадськими організаціями у сфері культури і мистецтв (у тому числі національними творчими спілками або їх членами під творчі майстерні); державними видавництвами і підприємствами книгорозповсюдження; вітчизняними видавництвами та підприємствами книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (або) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру).</p>	4
<p>18. Розміщення: державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та комунальних закладів освіти, що фінансуються з місцевого бюджету, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, визначених в абзаці третьому підпункту 20 цього пункту); закладів освіти, що мають ліцензію на провадження</p>	3

освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з держав - членів ЄС;

приватних закладів загальної середньої освіти (суб'єктів підприємницької діяльності), які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг;

державних органів та органів місцевого самоврядування, інших установ і організацій, діяльність яких частково фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів;

добровільних об'єднань органів місцевого самоврядування, у тому числі асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом;

музеїв, крім тих, які повністю фінансуються з державного бюджету;

громадських об'єднань фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворених ними спортивних клубів (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацьких спортивних шкіл, шкіл вищої спортивної майстерності, центрів олімпійської підготовки, центрів студентського спорту закладів вищої освіти, центрів фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, - виключно для проведення спортивних заходів або надання фізкультурно-спортивних послуг;

державних та комунальних спортивних клубів, дитячо-юнацьких спортивних шкіл, шкіл вищої спортивної майстерності, центрів олімпійської підготовки, центрів студентського спорту закладів вищої освіти, фізкультурно-оздоровчих закладів, центрів фізичного здоров'я населення, центрів фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, а також баз олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки (крім орендарів, зазначених 10.7. цієї Методики);

казенних підприємств та комунальних некомерційних підприємств, що утворилися у результаті реорганізації державних та комунальних закладів охорони здоров'я;

дипломатичних представництв, консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою

України);

19.Розміщення:

державних архівних установ, що частково фінансуються з державного бюджету, та комунальних архівних установ, що фінансуються з місцевого бюджету;

організацій, що надають послуги з нагляду за особами з психічними, інтелектуальними чи сенсорними порушеннями;

2

20.Розміщення:

надавачів соціальних послуг (державної та комунальної власності);

закладів освіти, заснованих на будь-якій формі власності, суб'єктів підприємницької діяльності, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг;

закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та осіб з інвалідністю;

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

1

21.розміщення уповноважених Національним банком у встановленому законодавством порядку банків, в яких держава володіє часткою статутного капіталу в розмірі понад 75 відсотків, які орендують майно, що було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане до сфери управління інших державних органів або у комунальну власність або закріплене на праві господарського відання за Національним банком, з цільовим функціональним

0,01

призначенням для зберігання запасів готівки Національного банку та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового обігу	
22. Розміщення Товариства Червоного Хреста України та його місцевих організацій	0,01
23. Оренда особами з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування	0,01
24. Оренда юридичними та фізичними особами для облаштування у закладах охорони здоров'я кімнат відпочинку (сімейних кімнат) для перебування в них на безоплатній основі осіб, які перебувають на лікуванні у цьому закладі, та членів їх сімей (під час лікування таких осіб)	0,01
25. Оренда релігійними організаціями для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, які на момент введення в дію <u>Закону України "Про оренду державного та комунального майна"</u> безоплатно використовували об'єкт оренди на підставі договору позики або іншого договору для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній	0,01
26. Розміщення транспортних підприємств з:	
перевезення пасажирів	15
перевезення вантажів	18
27. Розміщення творчих спілок, творчих майстерень, громадських об'єднань, благодійних організацій та релігійних організацій для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності:	
на площі не більш як 50 кв. метрів	4
на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
28. Розміщення громадської приймальні народного депутата України або депутата місцевої ради, у тому числі коли договір оренди від імені депутата укладається громадською організацією в інтересах депутата і для розміщення його депутатської приймальні (крім випадків, коли в інтересах народного депутата України діє уповноважений орган Верховної Ради України, в такому разі застосовується <u>пункт 6.10.7. цієї Методики</u>):	
на площі не більш як 50 кв. метрів	3

на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
29. Розміщення громадських об'єднань осіб з інвалідністю на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності:	
на площі не більш як 100 кв. метрів	1
на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
30. Оренда громадськими організаціями ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів:	
на площі не більш як 100 кв. метрів	1
на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
31. Оренда реабілітаційними установами для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ:	
на площі не більш як 100 кв. метрів	1
на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
32. Інше використання нерухомого майна	15

* Орендна ставка застосовується до всієї площі приміщення, в якому здійснюється продаж алкогольних та/або тютюнових виробів.

Міський голова



І.М.Кохан

Додаток 3
до рішення 16 сесії Коростишівської
міської ради восьмого скликання
(друге пленарне засідання)
від 02.11.2021 № 333

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР

оренди комунального майна Коростишівської міської ради
(передача майна в оренду внаслідок проведення аукціону)

"__" __ 20__ року

м. Коростишів

(повне найменування орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____,

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі - **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**, в особі _____,

(посада, прізвище, ім'я, по -батькові)

який діє на підставі _____,

(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

з однієї сторони, та

(повне найменування орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____,

місцезнаходження якого зареєстровано _____

(адреса)

надалі - **ОРЕНДАР**, в особі _____,

(посада, прізвище, ім'я, по -батькові)

який діє на підставі _____,

(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

з другої сторони, що іменуються разом - Сторони, керуючись нормами законодавства, зокрема, але не обмежуючись: Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 р. № 483 (надалі - Порядок), Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон), статтею 511 Цивільного Кодексу України, відповідно до якої у випадках, встановлених договором, зобов'язання може породжувати для третьої особи права щодо боржника та (або) кредитора, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** внаслідок проведення аукціону, (посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду) передає, а **ОРЕНДАР** приймає в строкове платне користування _____ (нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення); окреме індивідуально визначене майно) _____ загальною площею _____ м², що знаходиться за адресою: _____, далі - Майно, що належить

до комунальної власності Коростишівської міської об'єднаної територіальної громади та знаходиться на балансі _____, (повне найменування балансоутримувача)

Місцезнаходження якого зареєстровано: _____

надалі – БАЛАНСОУТРИМУВАЧ.

Цільове призначення Майна _____

Належність Майна до пам'яток культурної спадщини, шойно виявлених об'єктів культурної спадщини – _____

(погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, реквізити охоронного договору щодо Майна

_____ (дата, номер, сторони цього Договору))

1.2. Балансова залишкова вартість Майна, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача - _____ (сума (грн), без ПДВ, станом на «__» _____ 20 р.

(остання дата місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення)

АБО

Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача _____ (сума (грн), без ПДВ, станом на «__» _____ 20 р.

(остання дата місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення)

1.3. Страхова вартість становить _____ (сума (грн), без ПДВ.

1.4. Витрати Орендодавця (Балансоутримувача), пов'язані із проведенням оцінки Майна, _____ гривень

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОRENDOVANOGO МАЙНА ОRENДАРЮ

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна. Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем, Орендарем і Балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору.

3. ОRENДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата за перший місяць (_____) становить _____ гривень, у тому числі ПДВ _____ гривень.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання Майна (комунальних послуг, послуг з управління Майном, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або напряму із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.3.5. цього Договору.

3.2. Орендна плата за перший місяць оренди визначається за результатами аукціону.

3.3. Орендар сплачує орендну плату (_____)

(отримувач орендної плати)

щомісяця не пізніше останнього числа поточного місяця оренди.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця/ Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний до 20-го числа поточного місяця отримати рахунок на сплату орендної плати та акт виконаних робіт на надання орендних послуг.

3.5. В дату укладання цього Договору або до такої дати Орендар сплачує орендну плату за _____ кількість місяців (надалі - Авансовий платіж) в сумі _____ (_____) гривень на підставі протоколу про результати електронного аукціону.

3.6. Орендодавець і Балансоутримувач можуть звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим Договором, по яких у Орендаря є заборгованість.

3.7. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ (діючої на дату нарахування) від суми заборгованості за кожний день прострочення.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла на рахунок Орендодавця/Балансоутримувача, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої відповідно до пункту 3.5. цього Договору, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання-передачі Майна.

3.9. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи санкції.

3.10. Орендар зобов'язаний проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти акти звіряння.

4. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

4.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний:

4.1.1. Протягом 3 робочих днів з дати припинення договору звільнити Майно від належних Орендарю речей і повернути його за Актом повернення з оренди орендованого Майна (далі - Акт повернення), в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані ремонтні роботи – то разом із такими роботами.

4.1.2. Сплатити орендну плату, нараховану до дати повернення Майна із оренди (день звільнення приміщення і підписання акту приймання-передачі є останнім днем нарахування орендної плати) та штрафні санкції.

4.1.3. Сплатити платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та розрахуватись з надавачами комунальних послуг відповідно до укладених договорів, нарахованих до дати повернення Майна з оренди.

4.1.4. Відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Майна з вини Орендаря, або в разі демонтажу або іншого вилучення проведених ремонтних робіт.

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення цього Договору Орендодавець та Балансоутримувач зобов'язаний(і) оглянути Майно і зафіксувати в Акті повернення його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором, за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та договором про надання комунальних послуг Орендарю.

Орендодавець складає Акт повернення у трьох оригінальних примірниках і надає Орендарю.

4.3. Орендар зобов'язаний:

4.3.1. Підписати три примірники Акта повернення не пізніше наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю два підписані примірники разом із ключами від Майна (у разі якщо доступ до Майна забезпечується ключами).

4.3.2. Звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Актів повернення.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем, Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

4.5. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення, Орендар сплачує неустойку в розмірі подвійної орендної плати за даним Договором за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

5. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

5.1. Орендар має право:

5.1.1. На підставі рішення Коростишівської міської ради за погодженням Балансоутримувача здійснювати капітальний ремонт Майна і виступати замовником проектування та виконання ремонтних робіт.

5.1.2. Здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення Коростишівської міської ради про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку.

5.1.3. На перерахунок орендної плати на підставі рішення Коростишівської міської ради шляхом зменшення її розміру на 50% на строк не більше _____ місяців один раз протягом строку оренди.

5.1.4. На компенсацію вартості здійснених невід'ємних поліпшень Майна від нового орендаря Майна, в порядку та на умовах, встановлених Порядком, якщо цей Договір продовжується на аукціоні.

5.1.5. На компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна, у порядку та на умовах, встановлених Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

6. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ МАЙНА

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати Майно відповідно до призначення, визначеного у пп.1.1. цього Договору.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

6.3.1. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки Майна.

6.3.2. Забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця та Балансоутримувача.

6.3.3. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

6.3.4. Забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ до Майна у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу Майна Балансоутримувач або Орендодавець повідомляють Орендаря електронною поштою або по телефону принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Майна необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Майну чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. При виникненні таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.3.5. Протягом 15 робочих днів з дати укладання цього Договору укласти договори з надавачами послуг (водопостачання, водовідведення, опалення, електропостачання, утримання прибудинкової території, вивіз сміття, тощо) про надання відповідних послуг та надати Орендодавцю копії таких договорів.

6.3.6. Протягом _____ терміну здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит» (в разі проведення такого аудиту).

7. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ І ОBOB'ЯЗОК ОРЕНДАРЯ З

ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ НА ОЦІНКУ МАЙНА

7.1. Орендар зобов'язаний:

7.1.1. Протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у п. 1.3. Договору, на користь Балансоутримувача, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору (-ів) страхування надати Орендодавцю та Балансоутримувачу завірені належним чином копії такого (-их) договору (-ів).

7.1.2. Постійно поновлювати договір страхування протягом строку оренди.

7.2. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.3. Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю або Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі _____ (у разі понесення Орендарем або Балансоутримувачем таких витрат).

8. СУБОРЕНДА

8.1. Орендар має право передати Майно в суборенду на підставі рішення Коростишівської міської ради, в разі надходження заяви від Орендаря.

8.2. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається із урахуванням обмежень, передбачених цим Договором (за наявності).

8.3. Орендар може укласти договір суборенди лише з особами, які мають право орендувати комунальне майно Коростишівської міської ради та відповідають вимогам статті 4 Закону.

8.4. Орендар протягом 3 робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі.

9. ГАРАНТІЇ СТОРІН

ГАРАНТІЇ ОРЕНДОДАВЦЯ І БАЛАНСОУТРИМУВАЧА

9.1. Орендодавець і Балансоутримувач гарантують Орендарю, що:

9.1.1. Повний і безперешкодний доступ до Майна може бути наданий Орендарю в день підписання Акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від Майна у кількості, зазначеній в Акті приймання-передачі.

9.1.2. Інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про Майно, відповідає дійсності.

9.1.3. Балансоутримувач уклав охоронний договір відносно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору, як його невід'ємна частина.

ГАРАНТІЇ ОРЕНДАРЯ

9.2. Орендар гарантує Орендодавцю та Балансоутримувачу, що:

9.2.1. Має можливість за рахунок власних або залучених фінансових ресурсів, вчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату і інші платежі відповідно до цього Договору.

9.2.2. Одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у п. 3.5. цього Договору.

9.2.3. Одночасно або до укладання цього Договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у п. 1.5. цього Договору.

10. ДОДАТКОВІ УМОВИ ОРЕНДИ

10.1. _____.

11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з даним Договором та чинним законодавством України.

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

12. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

12.1. Цей Договір діє до _____. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до чинного законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку його дії, в тому числі, у випадках, коли після його укладення чинним законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.

12.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням норм, встановлених статтею 16 Закону та Порядком, за взаємною згодою Сторін до закінчення строку дії Договору шляхом укладання Договору про внесення змін та

доповнень.

12.4. Продовження цього Договору здійснюється за зверненням Орендаря, що подається останнім з відповідними документами за 3 місяці до закінчення строку дії Договору, з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Недотримання Орендарем зазначеного строку є підставою для відмови у продовженні Договору.

12.5. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений Порядком спосіб.

12.6. Перехід права власності на Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

12.7. Договір припиняється у разі:

12.7.1. Закінчення строку на який його укладено;

12.7.2. Приватизації об'єкта оренди (Майна) Орендарем (за участю Орендаря);

12.7.3. Припинення юридичної особи – Орендаря або юридичної особи – Орендодавця (за відсутності правонаступника);

12.7.4. Смерті фізичної особи – Орендаря;

12.7.5. Визнання Орендаря банкрутом;

12.7.6. Знищення або значне пошкодження Майна.

12.8. Договір може бути достроково припинений (розірваний) Орендодавцем, якщо:

12.8.1. Досягнуто згоди Сторін щодо його припинення;

12.8.2. За рішенням суду та з інших підстав, передбачених чинним законодавством.

Про припинення (розірвання) Договору Орендар повідомляється письмово.

Повідомлення про дострокове припинення (розірвання) направляється на електронну адресу Орендаря, а також рекомендованим відправленням за адресами місцезнаходження Орендаря та Майна. Договір вважається припиненим (розірваним) з моменту отримання Орендарем повідомлення.

13. ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

13.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дати припинення Договору повернути Майно в порядку, визначеному даним Договором.

13.2. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

13.3. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення Майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови якщо вони можуть бути відокремлені від Майна без заподіяння йому шкоди.

13.4. Поліпшення Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у п.п. 5.1.1., 5.1.2. цього Договору, які можливо відокремити від Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які неможливо відокремити без шкоди для Майна – комунальною власністю Коростишівської міської ради. При цьому, Орендар має право згідно з Порядком на відшкодування своїх витрат в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості Майна.

13.5. Невід'ємні поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у п.п. 5.1.1., 5.1.2. цього Договору, є комунальною власністю Коростишівської міської ради, а їх вартість компенсації не підлягає.

13.6. У разі припинення Договору у випадках, визначених п.п. 12.7.3. - 12.7.6.,

13.7. Вартість поліпшень Майна, зроблених Орендарем, які неможливо відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає, а такі поліпшення є комунальною власністю Коростишівської міської ради.

14. ІНШЕ

14.1. Орендар письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 10 робочих днів з дати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

14.2. Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

14.3. Заміна сторони у зобов'язанні за даним Договором відбувається відповідно до чинного законодавства.

14.4. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря і Орендодавця.

15. Реквізити для розрахунків:

15.1. Розрахунки по договору здійснюються Орендарем шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок _____.

15.2. Реквізити для сплати орендної плати: - р/р _____,
_____, МФО _____, ідентифікаційний код – _____.
Телефон бухгалтерії _____.

16. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

“ОРЕНДОДАВЕЦЬ”

М.П.

“ОРЕНДАР”

Адреса електронної пошти
Орендаря, на яку надсилаються офіційні
повідомлення за цим Договором.

М.П.

Додатки:

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

- 1) протокол про результати електронного аукціону;
- 2) Акт приймання-передачі Майна.

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди комунального майна Коростишівської міської ради
(передача майна в оренду без проведення аукціону)

" ____ " _____ 20__ року

м. Коростишів

(повне найменування орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі - **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**, в особі _____

(посада, прізвище, ім'я, по -батькові)

який діє на підставі _____

(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

з однієї сторони, та

(повне найменування орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____

, місцезнаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі - **ОРЕНДАР**, в особі _____

(посада, прізвище, ім'я, по -батькові)

який діє на підставі _____

(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

з другої сторони, що іменуються разом - Сторони, керуючись нормамизаконодавства, зокрема, але не обмежуючись: Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 р. № 483 (надалі - Порядок), Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон), статтею 511 Цивільного Кодексу України, відповідно до якої у випадках, встановлених договором, зобов'язання може породжувати для третьої особи права щодо боржника та (або) кредитора, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

- 1.1. **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** передає, а **ОРЕНДАР** приймає в строкове платне користування _____
(нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення); окреме індивідуально визначене майно)

_____ загальною площею _____ м², що знаходиться за адресою: _____, надалі - Майно, що належить до комунальної власності Коростишівської міської ради та знаходиться на балансі _____, (повне найменування балансоутримувача)

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

надалі – БАЛАНСОУТРИМУВАЧ.

Цільове призначення Майна _____

Належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини – _____

_____ (погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, реквізити охоронного договору щодо Майна)

_____ (дата, номер, сторони цього Договору)

- 1.2. Ринкова (оціночна) вартість, визначена незалежною (експертною) оцінкою _____ в сумі _____ (сума (грн), безПДВ, станом на «___» _____ 20 р., та затверджена рішенням Коростишівської міської ради «___» _____ 20 р. № _____
- 1.3. Страхова вартість становить _____ (сума (грн), без ПДВ.
- 1.4. Витрати Орендодавця (Балансоутримувача), пов'язані із проведенням оцінки Майна, _____ гривень.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна. Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем, Орендарем і Балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата за перший місяць (_____) становить _____ гривень, у тому числі ПДВ _____ гривень.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання Майна (комунальних послуг, послуг з управління Майном, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або напряму із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.3.5. цього Договору

3.2. Орендар сплачує орендну плату (_____) (отримувач орендної плати)

щомісяця не пізніше останнього числа поточного місяця оренди.

3.3. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця/ Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний до 20-го числа поточного місяця отримати рахунок на сплату орендної плати та акт виконаних робіт на надання орендних послуг.

3.4. В дату укладання цього Договору або до такої дати Орендар сплачує орендну плату за 2 місяці (надалі - Авансовий платіж) в сумі _____ (_____) гривень.

3.5. Орендодавець і Балансоутримувач можуть звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим Договором, по яких у Орендаря є заборгованість.

3.6. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ (діючої на дату нарахування) від суми заборгованості за кожний день прострочення.

3.7. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла на рахунок Орендодавця/Балансоутримувача, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої відповідно до пункту 3.5. цього Договору, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання-передачі Майна.

3.8. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

3.9. Орендар зобов'язаний проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти акти звіряння.

4. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

4.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний:

4.1.1. Протягом 3 робочих днів з дати припинення договору звільнити Майно від належних Орендарю речей і повернути його за Актом повернення з оренди орендованого Майна (далі - Акт повернення), в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані ремонтні роботи – то разом із такими роботами.

4.1.2. Сплатити орендну плату, нараховану до дати повернення Майна із оренди (день звільнення приміщення і підписання акту приймання-передачі є останнім днем нарахування орендної плати) та штрафні санкції.

4.1.3. Сплатити платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та розрахуватись з надавачами комунальних послуг відповідно до укладених договорів, нарахованих до дати повернення Майна з оренди.

4.1.4. Відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Майна з вини Орендаря, або в разі демонтажу або іншого вилучення проведених ремонтних робіт.

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення цього Договору Орендодавець та Балансоутримувач зобов'язаний(і) оглянути Майно і зафіксувати в Акті повернення його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором, за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та договором про надання комунальних послуг Орендарю. Орендодавець складає Акт повернення у трьох оригінальних примірниках і надає Орендарю.

4.3. Орендар зобов'язаний:

4.3.1. Підписати три примірники Акта повернення не пізніше наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю два підписані примірники разом із ключами від Майна (у разі якщо доступ до Майна забезпечується ключами).

4.3.2. Звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Актів повернення.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем, Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

4.5. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення, Орендар сплачує неустойку в розмірі подвійної орендної плати за даним Договором за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

5. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

5.1. Орендар має право:

5.1.1. На підставі рішення Коростишівської міської ради за погодженням Балансоутримувача здійснювати капітальний ремонт Майна і виступати замовником проектування та виконання ремонтних робіт.

5.1.2. Здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення Коростишівської міської ради про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку.

5.1.3. На перерахунок орендної плати на підставі рішення виконавчого комітету Коростишівської міської ради шляхом зменшення її розміру на 50% на строк не більше _____ місяців один раз протягом строку оренди.

5.1.4. На компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна, у порядку та на умовах, встановлених Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

6. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ МАЙНА

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати Майно відповідно до призначення, визначеного у пп.1.1. цього Договору.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

6.3.1. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки Майна.

6.3.2. Забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця та Балансоутримувача.

6.3.3. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням. Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

6.3.4. Забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ до Майна у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу Майна Балансоутримувач або Орендодавець повідомляють Орендаря електронною поштою або по телефону принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Майна необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Майну чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. При виникненні таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.3.5. Протягом 15 робочих днів з дати укладання цього Договору укласти договори з надавачами послуг (водопостачання, водовідведення, опалення, електропостачання, утримання прибудинкової території, вивіз сміття, тощо) про надання відповідних послуг та надати Орендодавцю копії таких договорів.

6.3.6. Протягом _____ терміну здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит» (в разі проведення такого аудиту).

7. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ І ОBOB'ЯЗОК ОРЕНДАРЯ З ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ НА ОЦІНКУ МАЙНА

7.1. Орендар зобов'язаний:

7.1.1. Протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у п. 1.3. Договору, на користь Балансоутримувача, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору (-ів) страхування надати Орендодавцю та Балансоутримувачу завірені належним чином копії такого (-их) договору (-ів).

7.1.2. Постійно поновлювати договір страхування протягом строку оренди.

7.2. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.3. Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю або Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі _____ (у разі понесення Орендарем або Балансоутримувачем таких витрат).

8. СУБОРЕНДА

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду

9. ГАРАНТІЇ СТОРІН ГАРАНТІЇ ОРЕНДОДАВЦЯ І БАЛАНСОУТРИМУВАЧА

9.1. Орендодавець і Балансоутримувач гарантують Орендаря, що:

9.1.1. Повний і безперешкодний доступ до Майна може бути наданий Орендарю в день підписання Акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від Майна у кількості, зазначеній в Акті приймання-передачі.

9.1.2. Інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про Майно, відповідає дійсності.

9.1.3. Балансоутримувач уклав охоронний договір відносно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору, як його невід'ємна частина.

ГАРАНТІЇ ОРЕНДАРЯ

9.2. Орендар гарантує Орендодавцю та Балансоутримувачу, що:

9.2.1. Має можливість за рахунок власних або залучених фінансових ресурсів, вчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату і інші платежі відповідно до цього Договору.

9.2.2. Одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у п. 3.5. цього Договору.

9.2.3. Одночасно або до укладання цього Договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у п. 1.5. цього Договору.

10. ДОДАТКОВІ УМОВИ ОРЕНДИ

10.1. _____.

11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з даним Договором та чинним законодавством України.

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

12. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

12.1. Цей Договір діє до _____. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до чинного законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку його дії, в тому числі, у випадках, коли після його укладення чинним законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.

12.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням норм, встановлених статтею 16 Закону та Порядком, за взаємною згодою Сторін до закінчення строку дії Договору шляхом укладання Договору про внесення змін та доповнень.

12.4. Продовження цього Договору здійснюється за зверненням Орендаря, що подається останнім з відповідними документами за 3 місяці до закінчення строку дії Договору, з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком. Недотримання Орендарем зазначеного строку є підставою для відмови у продовженні Договору.

12.5. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений Порядок спосіб.

12.6. Перехід права власності на Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

12.7. Договір припиняється у разі:

12.7.1. Закінчення строку на який його укладено;

12.7.2. Приватизації об'єкта оренди (Майна) Орендарем (за участю Орендаря);

12.7.3. Припинення юридичної особи – Орендаря або юридичної особи – Орендодавця (за відсутності правонаступника);

12.7.4. Смерті фізичної особи – Орендаря;

12.7.5. Визнання Орендаря банкрутом;

12.7.6. Знищення або значне пошкодження Майна.

12.8. Договір може бути достроково припинений (розірваний) Орендодавцем, якщо:

12.8.1. Досягнуто згоди Сторін щодо його припинення;

12.8.2. За рішенням суду та з інших підстав, передбачених чинним законодавством.

Про припинення (розірвання) Договору Орендар повідомляється письмово. Повідомлення про дострокове припинення (розірвання) направляється на електронну адресу Орендаря, а також рекомендованим відправленням за адресами місцезнаходження Орендаря та Майна. Договір вважається припиненим (розірваним) з моменту отримання Орендарем повідомлення.

13.ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

13.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дати припинення Договору повернути Майно в порядку, визначеному даним Договором.

13.2. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

13.3. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення Майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови якщо вони можуть бути відокремлені від Майна без заподіяння йому шкоди.

13.4. Поліпшення Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у п.п. 5.1.1., 5.1.2. цього Договору, які можливо відокремити від Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які неможливо відокремити без шкоди для Майна – комунальною власністю Коростишівської міської ради. При цьому, Орендар має право згідно з Порядком на відшкодування своїх витрат в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості Майна.

13.5. Невід'ємні поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у п.п. 5.1.1., 5.1.2. цього Договору, є комунальною власністю Коростишівської міської ради, а їх вартість компенсації не підлягає.

13.6. У разі припинення Договору у випадках, визначених п.п. 12.7.3. - 12.7.6.,

13.7. Вартість поліпшень Майна, зроблених Орендарем, які неможливо відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає, а такі поліпшення є комунальною власністю Коростишівської міської ради.

14.ІНШЕ

14.1. Орендар письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 10 робочих днів з дати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

14.2. Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

14.3. Заміна сторони у зобов'язанні за даним Договором відбувається відповідно до чинного законодавства.

14.4. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря і Орендодавця.

15.Реквізити для розрахунків:

15.1. Розрахунки по договору здійснюються Орендарем шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок _____.

15.2. Реквізити для сплати орендної плати: - р/р _____,
_____, МФО _____, ідентифікаційний код – _____.

Телефон бухгалтерії _____.

16.ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

“ОRENДОДАВЕЦЬ”

“ОRENДАР”

Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором.

М.П.

М.П.

Додатки: Додатки до цього Договору додаються і є його невід'ємною складовою частиною.

1) Акт приймання-передачі Майна.