

**Чернігівська обласна рада
УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА**



**ЧЕРНІГІВСЬКИЙ ЦЕНТР ПЕРЕПІДГОТОВКИ ТА
ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ПРАЦІВНИКІВ ОРГАНІВ
ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ, ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО
САМОВРЯДУВАННЯ, ДЕРЖАВНИХ ПІДПРИЄМСТВ,
УСТАНОВ І ОРГАНІЗАЦІЙ**

Правове регулювання оренди комунального майна

НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНИЙ ЗБІРНИК

Чернігів

2007

Правове регулювання оренди комунального майна : Зб. норм.-правових актів [Електронний ресурс] / Черніг. центр перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників органів держ. влади, органів місц. самоврядування, держ. п-в, установ і орг.; Управління комунального майна Черніг. обл. ради Уклад.: О.І.Нетреба — Чернігів : ЦППК, 2007. – 42 с.

Рекомендовано до видання навчально-методичною радою Чернігівського Центру перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних підприємств, установ і організацій, протокол № 4 від 17 жовтня 2007 р.

Укладач: **Нетреба Олександр Іванович** – начальник відділу орендних відносин та організації розрахунків управління комунального майна обласної ради.

Рецензент: **Сидоренко Володимир Андрійович** – начальник управління комунального майна Чернігівської обласної ради.

Збірник нормативно-правових актів призначений для керівників територіальних громад, насамперед селищних і міських (міст районного значення) голів, які навчаються за програмою тематичного короткотермінового семінару «Фінансово-майнова основа місцевого самоврядування. Світовий досвід і українські реалії». У збірник вміщено нормативно-правові акти з питань правового регулювання оренди комунального майна.

© Чернігівський центр перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних підприємств, установ і організацій; Управління комунального майна Чернігівської обласної ради, 2007

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок передачі майна спільної власності територіальних громад
сіл, селищ, міст Чернігівської області в оренду

*(зі змінами і доповненнями, внесеними рішеннями
Чернігівської обласної ради від 26 січня 2007 року
та від 10 липня 2007 року)*

Це положення визначає порядок реалізації прав Чернігівської обласної ради у сфері орендних відносин, визначених статтями 43, 60 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Законом України “Про оренду державного та комунального майна”, Господарським і Цивільним кодексами України та рішеннями обласної ради.

Розділ 1. Загальні положення.

1. Положення регулює порядок внесення та розгляду матеріалів щодо передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області (надалі - комунального майна області).

2. Право управління комунальним майном області від імені територіальних громад Чернігівської області здійснює:

- Чернігівська обласна рада;
- Управління комунального майна обласної ради.

3. Об'єктами права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області, на які поширюється дія цього Положення є :

- цілісні майнові комплекси комунальних підприємств (крім комунальних некомерційних підприємств), їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);
- інше окреме індивідуально визначене майно (транспортні засоби, технологічне обладнання, устаткування тощо);
- майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).

4. Об'єктами права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області, на які не поширюється дія цього Положення є:

- земельні ділянки, природні ресурси, грошові кошти.

5. Орендодавцями комунального майна області можуть бути:

- Чернігівська обласна рада, щодо майна, яким безпосередньо управляє обласна рада ;

- суб'єкти, за якими закріплене таке майно на праві господарського відання чи оперативного управління, а саме:

- комунальні підприємства, установи, заклади – з письмового дозволу управління комунального майна обласної ради (у разі передачі в оренду нерухомого майна);

- управління комунального майна обласної ради, як суб'єкт, уповноважений на укладення договорів оренди.

Орендодавцем цілісних майнових комплексів підприємств (їх структурних підрозділів), майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, а також приміщень, які перебувають на бухгалтерському обліку структурних підрозділів обласної державної адміністрації, але не використовуються для потреб цих підрозділів, виступає управління комунального майна обласної ради.

(Зміни до пункту 5 внесені рішенням обласної ради від 10.07.2007)

6. Орендарями комунального майна області можуть бути:

- господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав та особи без громадянства.

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна області з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

Громадяни та юридичні особи іноземних держав та особи без громадянства, які мають намір отримати майно в оренду, перед поданням заяви про це повинні зареєструвати свою діяльність відповідно до законодавства України.

7. Передача цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів у суборенду забороняється.

8. Орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно, якщо інше не передбачено договором оренди. Договір суборенди погоджується з орендодавцем та управлінням комунального майна обласної ради.

9. Комунальне майно області надається в оренду на конкурентній та безконкурентній основі.

10. Перелік комунального майна області, яке передається в оренду виключно на конкурентних засадах, затверджується обласною радою. У разі, коли термін договору оренди такого майна закінчується, він може бути продовжений без застосування конкурсної процедури за умови, коли орендар належно виконував свої обов'язки за договором оренди, що підтверджується довідкою орендодавця, а орендодавець не має наміру надати дане майно в користування бюджетній установі, організації.

У випадках, коли орендар не має наміру продовжувати договір оренди такого майна або коли в оренду передається приміщення, яке раніше не орендувалось, застосовується конкурсна процедура.

За ініціативою орендодавця може передаватися в оренду на конкурсній основі і інше майно.

(Пункт 10 змінено рішенням обласної ради від 10.07.2007)

11.Конкурс на право оренди майна проводиться у разі, коли за мету ставиться обов'язкове виконання певних конкурсних умов орендодавця з отриманням найвищої орендної плати.

12.Порядок проведення конкурсу на право оренди майна визначається відповідним Положенням, яке затверджується обласною Радою.

13.Ініціатива щодо передачі в оренду комунального майна області може виходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно до п. 7 розділу 1 цього Положення, а пропозиція щодо передачі комунального майна області в оренду може надходити від орендодавців, зазначених у п.6 розділу 1 цього Положення.

Розділ 2. Порядок передачі в оренду нерухомого майна комунальної власності області (крім цілісних майнових комплексів) в оренду.

1.Фізичні та юридичні особи, які мають намір укласти договір оренди нерухомого майна (крім цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу), направляють орендодавцю заяву із зазначенням своєї назви, юридичної адреси (місця проживання) та платіжних реквізитів, а також наступні документи :

- копії установчих документів;
- копію довідки про включення до ЄДРПОУ;
- копію довідки про взяття на облік платника податків;
- копію ліцензії на здійснення окремого виду діяльності (за наявності такого);
- копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (для фізичної особи - суб'єкта підприємницької діяльності);
- копію паспорта (стор 1, 2, 11) – для фізичної особи,

При необхідності орендодавець може запросити від заявника додаткові документи.

2.Орендодавці, у разі надходження заяви про надання в оренду нерухомого майна (крім цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу), при наявності вільних площ, у п'ятиденний термін після надходження заяви, подають на адресу управління комунального майна обласної ради клопотання про надання дозволу на передачу в оренду майна із зазначенням об'єкта оренди, доцільності передачі його в оренду, інформації про загальну та корисну площу об'єкта оренди і напрямів його цільового використання, а також :

- проект договору оренди;

- розрахунок розміру орендної плати (у разі передачі майна бюджетній установі, організації або майна, площа якого не перевищує 50 кв. м.);
- звіт про незалежну оцінку нерухомого майна (крім випадків передачі майна бюджетним установам і організаціям та майна, площа якого не перевищує 50 кв. м.);
- документи, які потрібно надати для нотаріального посвідчення договору оренди згідно з переліком, визначеним в Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (для укладення договорів терміном більше одного року);
- погодження органу управління у сфері охорони культурної спадщини у разі належності майна до об'єктів культурної спадщини.

До клопотання додаються копії матеріалів, отриманих від заявника.

3.Управління комунального майна обласної ради розглядає подані йому матеріали, їх комплектність, рецензує звіт про незалежну оцінку майна (при цьому орендодавець забезпечує надання звіту, що відповідає вимогам чинного законодавства, в установлений термін) і протягом п'ятнадцяти днів, після надходження матеріалів, надсилає орендодавцю листа, у якому повідомляється про надання йому дозволу на передачу в оренду конкретного нерухомого майна та зазначаються пропозиції щодо умов майбутнього договору оренди. У разі відмови надається вмотивоване її обґрунтування.

4.У разі наявності пропозиції місцевої державної адміністрації чи органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій або заяви про оренду безпосередньо від бюджетної установи, організації, управління комунального майна обласної ради може у цей же термін запропонувати орендодавцю укласти договір оренди нерухомого майна з відповідною бюджетною установою, організацією.

5.Якщо орендодавець не одержав у встановлений термін від управління комунального майна обласної ради дозволу або відмови, чи пропозиції укласти договір з відповідною бюджетною установою, організацією, дозвіл вважається отриманим.

6.Орендодавець протягом п'яти днів, після отримання від управління комунального майна обласної ради дозволу на передачу майна в оренду, дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди та письмово повідомляє про це заявника.

7. У разі, коли орендодавець не погоджується з пропозицією укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, управління комунального майна обласної ради може без згоди орендодавця укласти договір оренди нерухомого майна з відповідною бюджетною установою, організацією.

8.Якщо орендодавцем виступає безпосередньо управління комунального майна обласної ради, юридичні та фізичні особи, які мають намір укласти договір оренди нерухомого майна, направляють йому заяву із зазначенням

своєї назви, юридичної адреси (місця проживання) та платіжних реквізитів, а також інші документи, визначені у п. 1 розділу 2 даного Положення.

9.Управління комунального майна обласної ради розглядає подані йому матеріали, їх комплектність, рецензує звіт про незалежну оцінку майна і протягом п'ятнадцяти днів, після надходження заяви, дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди. У разі відмови, заявнику надається вмотивована відповідь.

10.За наявності заяв про оренду нерухомого майна від двох і більше фізичних чи юридичних осіб або за ініціативою орендодавця (за умови відсутності заяви бюджетної установи, організації), а також у разі передачі в оренду майна, включеного до переліку об'єктів, які передаються в оренду виключно на конкурентній основі, орендар визначається на конкурсних засадах.

11.Проведенню конкурсу передують отримання орендодавцями дозволу на право передачі майна в оренду у порядку передбаченому цим Положенням.

12.У разі надходження орендодавцю заяви про оренду уже після подання матеріалів до управління комунального майна обласної ради з метою

отримання дозволу на передачу майна в оренду, орендар визначається на конкурсних засадах.

13.У разі, коли заяви про оренду надійшли від двох або більше бюджетних установ, організацій, конкурс не проводиться, а майно передається в оренду установі, організації, яка фінансується із обласного бюджету. В інших випадках до уваги береться першочерговість подання заяв.

Розділ 3. Порядок передачі в оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства (його структурного підрозділу).

1.За наявності ініціативи щодо передачі в оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу,

управління комунального майна обласної ради у триденний термін повідомляє про це трудовий колектив комунального підприємства, його структурного підрозділу, щодо майна якого подано заяву про оренду.

2.Трудовий колектив протягом п'ятнадцяти днів, враховуючи день отримання повідомлення про наявність заяви (ініціативи) щодо оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, має право прийняти рішення про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, утворити господарське товариство та подати орендодавцю у встановленому порядку заяву щодо оренди відповідного майна.

3.Створене членами трудового колективу господарське товариство має переважне право перед іншими фізичними та юридичними особами на укладення договору оренди майна того підприємства, структурного підрозділу, де створене це товариство.

4. Фізичні та юридичні особи, які мають намір укласти договір оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу направляють на адресу управління комунального майна обласної ради заяву із зазначенням своєї назви, юридичної адреси (місця проживання) та платіжних реквізитів, а також наступні документи:

- копії установчих документів, довідки про включення до ЄДРПОУ, довідки про взяття на облік платника податків, ліцензії на здійснення окремого виду діяльності (за наявності такого), свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (для фізичної особи - суб'єкта підприємницької діяльності);
- витяг з протоколу загальних зборів (конференції) трудового колективу працівників підприємства, його структурного підрозділу про рішення взяти в оренду цілісний майновий комплекс підприємства, його структурний підрозділ;
- витяг з протоколу загальних зборів (конференції) трудового колективу працівників підприємства, його структурного підрозділу про рішення щодо створення господарського товариства та затвердження його статуту;
- копію статуту комунального підприємства – об'єкта оренди та його річну фінансову звітність;
- розподільчий баланс (у разі оренди цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства);
- акт оцінки вартості ЦМК підприємства, його структурного підрозділу із зазначенням залишкової вартості основних засобів.

5. Управління комунального майна обласної ради розглядає подані йому документи і протягом п'ятнадцяти днів, після надходження заяви, дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди. У разі відмови, заявнику надається вмотивована відповідь.

6. При наявності заяв про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу (за умови відсутності заяви господарського товариства, створеного членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу) від двох або більше фізичних чи юридичних осіб, орендар визначається на конкурсних засадах.

Розділ 4. Порядок передачі в оренду окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого).

1. Фізичні та юридичні особи, які мають намір укласти договір оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) направляють орендодавцю заяву із зазначенням назви, юридичної адреси (місця проживання) та платіжних реквізитів, а також наступні документи :

- копії установчих документів;
- копію довідки про включення до ЄДРПОУ;
- копію довідки про взяття на облік платника податків;
- копію ліцензії на здійснення окремого виду діяльності (за наявності такого);

- копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (для фізичної особи - суб'єкта підприємницької діяльності);
- копію паспорта (стор 1, 2, 11) – для фізичної особи;
- звіт про незалежну оцінку вартості окремого індивідуально визначеного майна.

При необхідності орендодавець може запросити від заявника додаткові документи.

2. Орендодавець розглядає подані йому матеріали, їх комплектність і протягом п'ятнадцяти днів, після надходження заяви, дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди. У разі відмови, заявнику надається вмотивована відповідь.

3. При наявності заяв про оренду окремого індивідуально визначеного майна (за умови відсутності заяв від бюджетної установи, організації) від двох або більше фізичних чи юридичних осіб або за ініціативою орендодавця, орендар визначається на конкурсних засадах.

Розділ 5. Порядок укладення договорів оренди.

1. Договори оренди майна комунальної власності області укладаються у порядку, визначеному законодавством України, з урахуванням уточнень і особливостей, передбачених цим Положенням.

2. Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди нерухомого майна. Типовий договір оренди нерухомого майна комунальної власності області затверджується обласною радою. Сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

3. Орендодавці, отримавши дозвіл на передачу майна в оренду, готують проект договору оренди, узгоджують з управлінням комунального майна обласної ради його умови та розрахунок орендної плати і подають три зареєстровані, підписані керівником та скріплені печаткою примірники на розгляд суб'єкта, якому майно передається в оренду, вказавши при цьому термін для відповіді.

4. Отримавши проект договору оренди, суб'єкт договору, при відсутності зауважень, підписує всі примірники, скріплює їх печаткою і, зареєструвавши, повертає два примірники орендодавцю. Орендодавець один примірник договору передає управлінню комунального майна обласної ради.

5. Розбіжності, що виникають при укладенні договору оренди, оформляються протоколом розбіжностей і вирішуються шляхом переговорів або у судовому порядку.

Орендодавцю забороняється без узгодження з управлінням комунального майна обласної ради погоджуватися з протоколом розбіжностей.

6.Зміни та доповнення, які вносяться сторонами до договору оренди, в обов'язковому порядку (до підписання відповідних додаткових угод) погоджуються з управлінням комунального майна обласної ради.

7.Термін договору оренди визначається за погодженням сторін.

8.Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору на новий термін. Продовженню договору на новий термін з орендарем, який належним чином виконував свої обов'язки, передуює отримання орендодавцем дозволу на право передачі майна в оренду у порядку, передбаченому цим Положенням.

9.Договір оренди нерухомого майна, укладений на термін більше *трьох років*, підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.
(Зміни до п. 9 внесені рішенням обласної ради від 26.01.2007)

10.Договір оренди окремого індивідуально визначеного майна (транспортного засобу, устаткування) укладається сторонами у порядку, встановленому чинним законодавством України.

11.Після укладення договору оренди окремого індивідуально визначеного майна, орендодавець повідомляє про такі дії управління комунального майна обласної ради і надає завірену копію договору оренди.

12.У разі відмови щодо укладення договору оренди, а також неодержання відповіді у встановлений термін, зацікавлені особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до судових органів.

М Е Т О Д И К А
розрахунку та порядок використання плати за оренду майна
спільної власності територіальних громад сіл,
селищ, міст Чернігівської області

*(зі змінами і доповненнями, внесеними рішенням
Чернігівської обласної ради від 10 липня 2007 року)*

1. Загальні положення

1.1. Дану Методику і порядок розроблено відповідно до Цивільного та Господарського кодексів України, пункту 2 статті 19 Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області: цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурних підрозділів (філії, цеху, дільниці), нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна, а також майна, що не увійшло до статутного фонду господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації).

1.2. У цій Методиці поняття „оцінка”, „незалежна оцінка”, „самостійна оцінка”, вживаються у значеннях, наведених у Законі України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність”, а поняття „бюджет”, „бюджетна установа”, „місцевий бюджет”, „платіж”, – у значеннях, наведених у Бюджетному кодексі України.

1.3. Передача майна в оренду здійснюється відповідно до Положення про порядок передачі майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області в оренду, яке затверджується рішенням обласної ради.

2. Орендна плата та пеня

2.1. Орендна плата є обов'язковим фіксованим платежем, який орендар вносить орендодавцеві або/та до обласного бюджету незалежно від наслідків господарської діяльності.

2.2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди укладеним між орендодавцем та орендарем відповідно до цієї Методики.

2.3. Розмір орендної плати змінюється орендодавцем в односторонньому порядку протягом терміну дії договору оренди, у разі зміни методики її розрахунку та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України та рішеннями обласної ради. У разі визначення орендаря на конкурсній основі розмір орендної плати може бути більшим.

2.4. Орендна плата не враховує вартість експлуатаційних витрат, плати за землю, податку на додану вартість, вартість комунальних послуг, які сплачуються окремо в розмірах та порядку, встановленому чинним

законодавством.

2.5. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

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

2.7. Суми орендної плати, зайво перераховані до обласного бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5 - денний термін від дня одержання його письмової заяви.

2.8. У разі несвоєчасної або в неповному обсязі сплати орендної плати орендар сплачує окремо від орендної плати пеню. Розмір пені визначається у договорі оренди і не може перевищувати розміру, встановленого чинним законодавством. Пеня зараховується до обласного бюджету.

3. Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі в оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці)

3.1. У разі передачі в оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці), орендодавцем виступає управління комунального майна обласної ради.

3.2. Орендна плата за оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці) розраховується у такій послідовності:

- визначається розмір річної орендної плати, на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за перший місяць оренди розраховується розмір орендної плати за наступні місяці.

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

3.3. Розмір річної орендної плати за оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = V_3 * C_{\text{ор.ц}} ,$$

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

V_3 – залишкова вартість орендованих основних засобів на час оцінки об'єкта оренди, грн. (оцінка об'єкту оренди здійснюється згідно з Методикою оцінки об'єктів оренди затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 02.01.2003 року № 3);

$C_{\text{ор.ц}}$ - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, визначена згідно з таблицею 1, яка є додатком до даної Методики.

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

$$O_{\text{пл. місячна}} = \frac{O_{\text{річна}}}{12} * I_{\text{п.р.}} * I_{\text{м.}};$$

де $O_{\text{пл. місячна}}$ - орендна плата за перший місяць оренди, грн.;

$O_{\text{річна}}$ - розмір річної орендної плати, грн.;

$I_{\text{п.р.}}$ - індекс інфляції у разі оренди :

- цілісного майнового комплексу, його структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці) та іншого окремого індивідуально визначеного майна (у разі проведення його самостійної оцінки) - за період з початку поточного року по дату укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

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

3.5. У разі визначення орендаря цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці) на конкурентних засадах, розмір орендної плати згідно п.3.4. даної Методики є початковим для проведення конкурсу.

4. Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі майна в оренду, установам, закладам, організаціям, що повністю або частково фінансуються з обласного бюджету

4.1. Розмір орендної плати за оренду нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) установами, закладами, організаціями, що повністю або частково фінансуються з обласного бюджету становить одну гривню на рік за об'єкт, з обов'язковим проведенням орендарем робіт по постійному підтриманню у належному стані орендованого майна.

4.2. В даному випадку передача майна в суборенду забороняється.

5. Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі майна в оренду установам, закладам, організаціям, що повністю або частково фінансуються з державного чи інших бюджетів (крім обласного)

5.1. У разі оренди **нерухомого майна** (будівель, споруд, приміщень) будь-якої площі, наданих в оренду бюджетним установам, закладам та організаціям, крім тих, які фінансуються з обласного бюджету, для оренди приміщень за будь-яким цільовим призначенням, розмір місячної орендної плати розраховується в залежності від зони місцезнаходження об'єкта оренди на території міста, селища, села. Розподіл зон встановлюється виконавчими комітетами відповідних рад за місцезнаходженням об'єктів оренди.

5.2. Розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди визначається за формулою :

$$O_{\text{пл. місячна}} = C_{\text{кв.м.}} * P_{\text{прим.}} * K_{\text{ц.викор.}} * K_{\text{якості}} * I_{\text{п.р.}} * I_{\text{м.}};$$

де $O_{\text{пл. місячна}}$ - розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди, грн.;

$C_{\text{кв.м.}}$ - місячна ставка орендної плати за оренду 1 кв.м. загальної площі в залежності від зони місцезнаходження на території міста, селища, села (встановлюється згідно з таблицею 3);

$P_{\text{прим.}}$ - загальна площа орендованих об'єктів нерухомого майна (для приміщень - з урахуванням збільшення на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну, який розраховується згідно з розділом 11 цієї Методики), кв.м.;

$K_{\text{ц.викор}}$ - коефіцієнт цільового використання, який враховує цільове використання об'єкта оренди (встановлюється відповідно до договору згідно з таблицею 2);

$K_{\text{якості}}$ - коефіцієнт якості, який враховує благоустрій та рівень інженерного обладнання об'єктів оренди (встановлюється згідно з таблицею 4). При наявності кількох підстав, коефіцієнт $K_{\text{якості}}$ визначається методом множення відповідних коефіцієнтів;

$I_{\text{п.р.}}$ - індекс інфляції за період з 01.08.2006 року до моменту укладення договору оренди;

$I_{\text{м.}}$ - індекс інфляції за перший місяць оренди, який встановлений Держкомстатом.

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

5.4. У разі передачі об'єкта оренди в суборенду за іншим цільовим призначенням, для визначення орендної плати необхідно провести зонування об'єкта оренди (визначення площ для здійснення кожного з видів діяльності) з подальшим застосуванням для кожної зони відповідних орендних ставок і обов'язковим фіксуванням площ зон у розрахунку орендної плати.

6. Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі майна в оренду суб'єктам підприємництва та комунальним (комерційним) підприємствам для здійснення комерційної діяльності

6.1. У разі оренди **нерухомого майна** (крім оренди нерухомого майна юридичними особами, зазначеними у п.4.1. цієї Методики) **загальною площею більше 50 кв.м.**, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = V_{\text{п}} * C_{\text{ор}} ,$$

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

$V_{\text{п}}$ - вартість орендованого майна, визначена згідно Звіту про незалежну оцінку майна, грн.;

$C_{\text{ор}}$ - орендна ставка, визначена згідно з таблицею 2, яка є додатком до даної Методики

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

$$V_{\text{п}} = \frac{V_{\text{б}}}{P_{\text{б}}} * P_{\text{п}};$$

де $V_{\text{п}}$ - вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

$V_{\text{б}}$ - вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не використовуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

$P_{\text{б}}$ - площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не використовуються орендарем), кв.м.;

$P_{\text{п}}$ - площа орендованого приміщення з урахуванням збільшення на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну, кв.м. (розраховується згідно з розділом 11 цієї Методики).

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

$$O_{\text{пл. місячна}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12} * I_{\text{п.р.}} * I_{\text{м.}};$$

де $O_{\text{пл. місячна}}$ - орендна плата за перший місяць оренди, грн.;

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

$I_{\text{п.р.}}$ - індекс інфляції у разі оренди:

- нерухомого майна (будівель, споруд приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна (у разі здійснення його незалежної оцінки) – з дати проведеної незалежної оцінки по дату укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

$I_{\text{м.}}$ - індекс інфляції за перший місяць оренди, який встановлений Держкомстатом.

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

Незалежна оцінка вартості об'єктів оренди повинна здійснюватися відповідно до чинного законодавства.

Рецензування звітів про незалежну оцінку об'єктів оренди здійснюється працівниками управління комунального майна, які мають відповідну кваліфікацію.

Висновок про вартість об'єкту оренди є чинним протягом 6 місяців від дати його затвердження.

6.4. У разі оренди **нерухомого майна** (будівель, споруд, приміщень) **загальною площею не більше 50 кв.м.**, розмір місячної орендної плати *може розраховуватися* в залежності від зони місцезнаходження об'єкта оренди на території міста, селища, села. Розподіл зон встановлюється виконавчими комітетами відповідних рад за місцезнаходженням об'єктів оренди.

(Зміни до пункту 6.4 внесені рішенням обласної ради від 10.07.2007)

6.5. Розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди визначається за формулою:

$$O_{\text{пл. місячна}} = C_{\text{кв.м.}} * P_{\text{прим.}} * K_{\text{ц.викор.}} * K_{\text{якості}} * I_{\text{п.р.}} * I_{\text{м.}};$$

де $O_{\text{пл. місячна}}$ - розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди, грн.;

$C_{\text{кв.м.}}$ - місячна ставка орендної плати за оренду 1 кв.м. загальної площі (встановлюється згідно з таблицею 3, яка є додатком до даної Методики);

$P_{\text{прим.}}$ - загальна площа орендованого об'єкта (для приміщень - з урахуванням збільшення на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну, який розраховується згідно з розділом 11 цієї Методики), кв.м.;

$K_{\text{ц.викор.}}$ - коефіцієнт цільового використання, який враховує цільове використання об'єкту оренди (встановлюється відповідно до договору згідно з таблицею 2, яка є додатком до даної Методики);

$K_{\text{якості}}$ - коефіцієнт якості, який враховує благоустрій та рівень інженерного обладнання об'єктів оренди (встановлюється згідно з таблицею 4, яка є додатком до даної Методики). При наявності кількох підстав, коефіцієнт якості визначається методом множення відповідних коефіцієнтів;

$I_{\text{п.р.}}$ - індекс інфляції за період з 01.08.2006 року до моменту укладення договору оренди;

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

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

У разі визначення орендаря на конкурентних засадах, розмір орендної плати згідно п.6.3. або 6.5. даної Методики є початковим для проведення конкурсу.

6.6. У разі використання орендарем або суборендарем об'єкта оренди за кількома цільовими призначеннями, для визначення орендної плати необхідно провести зонування об'єкта оренди (визначення площ для здійснення кожного з видів діяльності орендаря) з подальшим застосуванням для кожної зони відповідних орендних ставок і обов'язковим фіксуванням площ зон у розрахунку орендної плати.

7. Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі майна в оренду підприємствам (некомерційним), організаціям, фондам для здійснення некомерційної діяльності

7.1. У разі оренди **нерухомого майна** (крім оренди нерухомого майна підприємствами, установами, організаціями, зазначеними у п.4.1. цієї Методики) **загальною площею більше 50 кв.м.**, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = V_{\text{п}} * C_{\text{ор}},$$

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

$V_{\text{п}}$ - вартість орендованого майна, визначена згідно Звіту про незалежну оцінку майна, грн.;

C_{op} - орендна ставка, визначена згідно з таблицею 2, яка є додатком до даної Методики

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

$$V_{п} = \frac{V_{б}}{П_{б}} * П_{п};$$

де $V_{п}$ - вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

$V_{б}$ - вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не використовуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

$П_{б}$ - площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не використовуються орендарем), кв.м.;

$П_{п}$ - площа орендованого приміщення з урахуванням збільшення на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну, кв.м. (розраховується згідно з розділом 11 цієї Методики).

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

$$O_{п.л. \text{ місячна}} = \frac{O_{п.л.}}{12} * I_{п.р.} * I_{м.};$$

де $O_{п.л. \text{ місячна}}$ - орендна плата за перший місяць оренди, грн.;

$O_{п.л.}$ - розмір річної орендної плати, грн.;

$I_{п.р.}$ - індекс інфляції у разі оренди:

- нерухомого майна (будівель, споруд приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна (у разі здійснення його незалежної оцінки) – з дати проведеної незалежної оцінки по дату укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

$I_{м.}$ - індекс інфляції за перший місяць оренди, який встановлений Держкомстатом

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

Незалежна оцінка вартості об'єктів оренди повинна здійснюватися відповідно до чинного законодавства.

Рецензування звітів про незалежну оцінку об'єктів оренди здійснюється працівниками управління комунального майна, які мають відповідну кваліфікацію.

Висновок про вартість об'єкту оренди є чинним протягом 6 місяців від дати його затвердження.

7.4. У разі оренди **нерухомого майна** (будівель, споруд, приміщень) **загальною площею не більше 50 кв.м.**, розмір місячної орендної плати *може розраховуватися* в залежності від зони місцезнаходження об'єкта оренди на території міста, селища, села. Розподіл зон встановлюється виконавчими комітетами відповідних рад за місцезнаходженням об'єктів оренди.

(Зміни до пункту 7.4 внесені рішенням обласної ради від 10.07.2007)

7.5. Розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди визначається за формулою :

$$O_{\text{пл. місячна}} = C_{\text{кв.м.}} * P_{\text{прим.}} * K_{\text{ц.викор.}} * K_{\text{якості}} * I_{\text{п.р.}} * I_{\text{м.}};$$

де $O_{\text{пл. місячна}}$ - розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди, грн.;

$C_{\text{кв.м.}}$ - місячна ставка орендної плати за оренду 1 кв.м. загальної площі (встановлюється згідно з таблицею 3, яка є додатком до даної Методики);

$P_{\text{прим.}}$ - загальна площа орендованого об'єкта (для приміщень - з урахуванням збільшення на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну, який розраховується згідно з розділом 11 цієї Методики), кв.м.;

$K_{\text{ц.викор.}}$ - коефіцієнт цільового використання, який враховує цільове використання об'єкту оренди (встановлюється відповідно до договору згідно з таблицею 2, яка є додатком до даної Методики);

$K_{\text{якості}}$ - коефіцієнт якості, який враховує благоустрій та рівень інженерного обладнання об'єктів оренди (встановлюється згідно з таблицею 4, яка є додатком до даної Методики). При наявності кількох підстав, коефіцієнт якості визначається методом множення відповідних коефіцієнтів;

$I_{\text{п.р.}}$ - індекс інфляції за період з 01.08.2006 року до моменту укладення договору оренди;

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

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

У разі визначення орендаря на конкурентних засадах, розмір орендної плати згідно п.7.3. або 7.5. даної Методики є початковим для проведення конкурсу.

7.6. У разі використання орендарем або суборендарем об'єкта оренди за кількома цільовими призначеннями для визначення орендної плати необхідно провести зонування об'єкта оренди (визначення площ для здійснення кожного з видів діяльності орендаря) з подальшим застосуванням для кожної зони відповідних орендних ставок і обов'язковим фіксуванням площ зон у розрахунку орендної плати.

8. Орендна плата у разі передачі в оренду окремого індивідуально визначеного майна

8.1. Розмір річної орендної плати у разі оренди **окремого індивідуально визначеного майна** (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін, але не менш як **10 відсотків** вартості орендованого майна, визначеної шляхом проведення незалежної оцінки.

9. Орендна плата за розміщення обладнання стільникового, супутникового та інших видів зв'язку, об'єктів реклами, банкоматів, торгівельних автоматів, що відпускають продовольчі товари

Орендна плата за розміщення на об'єктах нерухомого майна обладнання стільникового, супутникового та інших видів зв'язку встановлюється у розмірі *не менше* 1000 гривень (одне місце) за перший місяць оренди, а за кожний наступний місяць орендна плата визначається з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

Орендна плата за розміщення на об'єктах нерухомого майна рекламних щитів, розмір "3 х 6" (площа 18 кв.м.), встановлюється у розмірі *не менше* 500 гривень (одне місце) за перший місяць оренди, а за кожний наступний місяць орендна плата визначається з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

У разі розміщення рекламних щитів іншого розміру орендна плата розраховується пропорційно розміру.

Орендна плата за розміщення на об'єктах нерухомого майна банкоматів встановлюється у розмірі *не менше* 500 гривень (одне місце) за перший місяць оренди, а за кожний наступний місяць орендна плата визначається з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

Орендна плата за розміщення на площах об'єктів нерухомості торгівельних автоматів, що відпускають продовольчі товари встановлюється у розмірі не менше 150 гривень (одне місце) за перший місяць оренди, а за кожний наступний місяць орендна плата визначається з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

(Зміни до розділу 9 внесені рішенням обласної ради від 10.07.2007)

10. Порядок розрахунку розміру добової та погодинної орендної плати

10.1. У разі, коли об'єкт оренди використовується орендарем неповний місяць або неповний робочий день, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

10.2. Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

$$O_{\text{добова}} = O_{\text{пл. місячна}} : K_{\text{д.}}$$

де $O_{\text{добова}}$ – добова орендна плата, грн.;

$O_{\text{пл. місячна}}$ – місячна орендна плата, розрахована з цією Методикою, грн.;

$K_{\text{д.}}$ – кількість діб роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом місяця відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

Розмір місячної орендної плати за неповний місяць оренди розраховується шляхом множення добової орендної плати на кількість робочих днів орендаря в місяць в орендованому приміщенні.

10.3. Розмір погодинної орендної плати розраховується по формулі:

$$O_{\text{погодинна}} = O_{\text{добова}} : K_{\text{г.}}$$

де $O_{\text{погодинна}}$ – погодинна орендна плата в грн.;

$O_{\text{добова}}$ – добова орендна плата, розрахована з цією Методикою, грн.;

$K_{\text{г}}$ – кількість годин роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом доби відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

Розмір місячної орендної плати за неповний місяць оренди та неповний робочий день оренди розраховується шляхом множення погодинної орендної плати на кількість робочих годин орендаря на добу та на кількість робочих днів орендаря в місяць в орендованому приміщенні.

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

11. Визначення загальної площі приміщень, що передаються в оренду

11.1. Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа виробничо–складського, адміністративного призначення, яку фактично займає орендар, збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну.

$$P_{\text{прим.}} = P_{\text{кімн.}} * K_{\text{пер.}}$$

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

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

$K_{\text{пер.}}$ - коефіцієнт перерахунку корисної площі будівлі в загальну, який розраховується шляхом ділення загальної площі всієї будівлі(споруди) на корисну площу будівлі (без врахування площі вестибулів, фойє, східців, коридорів, санітарних кімнат, ліфтових площадок, підвальних приміщень, якщо вони не використовуються орендарем, тощо).

12. Оплата комунальних послуг, утримання і страхування об'єкту оренди

12.1. Орендар самостійно та своєчасно проводить оплату комунальних послуг відповідним підприємствам-постачальникам таких послуг, або відшкодовує орендодавцю витрати на оплату комунальних послуг, що визначається договором оренди, за окремими рахунками.

Рахунки орендодавця повинні містити: вид послуги, тариф, обсяг в натуральному вигляді (кількість), одиниці виміру. Вартість таких послуг не входить до складу орендної плати.

З метою забезпечення правильності застосування діючих тарифів за комунальні послуги у відповідності до нормативних актів, орендодавець зобов'язаний повідомляти підприємства-постачальники комунальних послуг про наявність орендарів та їх організаційно-правову форму господарювання.

12.2. Витрати на утримання нерухомого майна, переданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям та установам, і прибудинкової території та оплата комунальних послуг та енергоносіїв орендарями, здійснюється таким чином:

- при наявності у орендаря засобів обліку електроенергії, води, теплової енергії та газу за фактичними показаннями засобів обліку;

- при наявності загальнобудинкового засобу обліку електроенергії (в неподільній частині) залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів;

- за послуги опалення пропорційно займаній ними загальної опалювальної площі;

- при наявності загальнобудинкового засобу обліку води (в неподільній частині) в разі однієї категорії споживачів – орендодавця та орендарів, пропорційно кількості працюючих; у випадку наявності різних категорій споживачів при відшкодуванні орендарями витрат на оплату послуг водопостачання та водовідведення (при наявності чи відсутності загальнобудинкового засобу обліку води) відповідно норм витрат води споживачами, затверджених рішеннями виконавчих комітетів органів самоврядування та кількості працюючих.

12.3. Орендар зобов'язаний у строк, визначений договором оренди, застрахувати орендоване майно на користь орендодавця.

13. Порядок надання пільг з орендної плати орендарям об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області

13.1. Відповідно до Порядку орендодавець може надавати пільги щодо орендної плати :

- підприємствам (некомерційним), установам, закладам, організаціям, що повністю або частково фінансуються з державного чи інших місцевих бюджетів.

У виключних випадках, пільга з орендної плати може надаватись комерційним структурам (юридичним та фізичним особам – підприємцям), благодійним, громадським, релігійним об'єднанням та фондам на підставі рішення обласної ради за поданням постійної комісії обласної ради з питань управління та розпорядження об'єктами комунальної власності.

(Пункт 13.1 змінено рішенням обласної ради від 10.07.2007)

13.2. Пільги щодо орендної плати надаються шляхом зменшення орендної ставки у відсотках до вартості орендованого майна або зменшення орендної ставки за один квадратний метр орендованих площ (в залежності від порядку розрахунку орендної плати).

13.3. Пільга надається з дати звернення орендаря терміном до одного року.

13.4. Орендар на протязі місяця з дати укладення договору оренди подає орендодавцю заяву з обґрунтуванням доцільності про надання пільги щодо сплати орендної плати.

13.5. Разом з заявою орендар подає такі документи і матеріали:

- копію укладеного договору оренди з додатками;

- пропозиції про розмір пільг щодо орендної плати із зазначенням терміну, на який бажано їх одержати.

- копії установчих документів.

В окремих випадках на вимогу орендодавця орендар подає інші фінансові і статистичні документи.

13.6. Орендодавець у п'ятиденний термін з дня надходження заяви та інших документів і матеріалів надсилає їх з відповідним висновком управлінню комунального майна обласної ради.

13.7. У випадку, якщо комплект документів подано орендарем без додержання вимог, викладених у пункті 13.5. цього Порядку, орендодавець зобов'язаний у тижневий термін з дня його отримання повідомити заявника про необхідність подання додаткових матеріалів у встановлений орендодавцем термін.

13.8. Управління комунального майна обласної ради у тижневий термін з дня одержання документів і матеріалів розглядає їх і в разі погодження надсилає постійній комісії обласної ради з питань управління та розпорядження об'єктами комунальної власності (надалі комісія) свій висновок щодо можливості надання пільг.

13.9. Комісія розглядає можливість надання пільги, приймає відповідні рекомендації та надсилає їх управлінню комунального майна обласної ради та орендодавцю.

13.10. Орендодавець у триденний термін, після отримання рекомендацій постійної комісії обласної ради або рішення обласної ради, укладає з орендарем додаткову угоду, яка є невід'ємною частиною основного договору оренди, в якій зазначається розмір пільг і терміни їх надання. У разі відмови постійної комісії обласної ради або сесії обласної ради у наданні пільги, орендодавець письмово повідомляє про це орендаря.

За згодою сторін у додатковій угоді можуть бути передбачені й інші умови.

(Пункт 13.10 змінено рішенням обласної ради від 10.07.2007)

13.11. Додаткова угода в обов'язковому порядку погоджується з управлінням комунального майна обласної ради.

(Пункт 13.12. виключено рішенням обласної ради від 10.07.2007)

13.13. У разі надання орендарем прийнятого в оренду майна в суборенду, раніше встановленні пільги відміняються з моменту укладання договору суборенди.

14. Порядок розподілу та використання орендної плати

14.1. Орендна плата, розрахована згідно з цією Методикою перераховується :

14.2. У разі коли орендодавцем майна виступає **управління комунального майна обласної ради:**

- за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, ділянок) – в повному обсязі до обласного бюджету;

- за оренду нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна - 70 відсотків орендної плати до обласного бюджету, 30 відсотків – управлінню;

- за майно, що не ввійшло до статутного фонду господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації) – в повному обсязі до обласного бюджету.

14.3. У разі коли орендодавцем майна виступає **комунальне підприємство**:

- за оренду нерухомого майна - 50 відсотків орендної плати орендодавцю, 50 відсотків до обласного бюджету;

- за оренду окремого індивідуально визначеного майна підприємства (крім нерухомого) – в повному обсязі орендодавцю.

14.4. У разі коли орендодавцем майна виступає **бюджетна установа (заклад)**, що повністю або частково фінансується з обласного бюджету (крім управління комунального майна обласної ради):

- за оренду нерухомого майна та окремого індивідуально визначеного майна – 100 відсотків бюджетній установі (закладу) в оперативному управлінні якої це майно перебуває.

14.5. Комунальні підприємства використовують отриману орендну плату в першу чергу на відновлення орендованих основних засобів і фінансування капітальних вкладень, а за оренду індивідуально визначеного майна - на поповнення власних обігових коштів.

14.6. Бюджетні установи (заклади) використовують отриману орендну плату відповідно до затвердженого кошторису установи.

15. Звітність по орендним платежам

15.1. Комунальні підприємства, організації, установи, заклади – орендодавці, щоквартально до 20 числа наступного місяця після звітного звітують по орендним платежам управлінню комунального майна обласної ради за встановленою формою.

Орендні ставки (C_{op})
за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств

Цільове використання	Орендна ставка, (відсотків від вартості об'єкта)
Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств:	
<i>Торгівлі</i>	10
<i>послуги електроенергетики</i>	8
<i>лісове господарство, поліграфічні послуги, автотранспортних послуг</i>	7
<i>освіти, науки та охорони здоров'я, фармацевтичної галузі, готельно-туристичних послуг, професійно-технічного навчання, технічної інвентаризації об'єктів нерухомості, спортивно-оздоровчих послуг, проектно-технічних послуг, будівельної галузі, інформаційних послуг, кінообслуговування, консалтингових послуг</i>	6
<i>Інші об'єкти</i>	5

(Таблицю 1 змінено рішенням обласної ради від 10.07.2007)

**Орендні ставки ($C_{оп}$)
та коефіцієнт цільового використання ($K_{ц.викор}$)
об'єктів нерухомого майна, що передаються в оренду**

№ п/п	Використання орендарем об'єктів нерухомого майна за цільовим призначенням для:	Орендна ставка ($C_{оп}$) (відсотків до вартості майна)	Коефіцієнт цільового використання ($K_{ц.викор}$)
1	2	3	4
1.	Бізнес		
	- розважальний: заклади шоу-бізнесу, нічні клуби, казино, заклади грального бізнесу, гральні автомати.	100%	17,0
	Комп'ютерні ігри.	50%	8,5
	- Концертний, рекламний - дискотеки.	35%	6,0
2.	Банки та їх відділення. Пункти обміну іноземної валюти.	35%	6,0
3.	Заклади торгівлі:		
	Супермаркети, підприємства оптової торгівлі.	20%	3,4
	Продовольчими товарами, в асортиментному переліку яких є товари підакцизної групи. Товарами непродовольчої групи. Відео та аудіо продукцією, компакт-дисками.	18%	3,0
	Товарами продовольчої групи, якщо в асортиментному переліку відсутні товари підакцизної групи (крім закладів торгівлі плодоовочевою продукцією).	15%	2,6
	Магазини книжкової торгівлі. Торгівля шкільно-письмовими товарами (в частині площ, які використовуються з цією метою). Торгівля періодичними виданнями.	12%	2,0
	Фірмові магазини вітчизняних промислових підприємств (крім товарів підакцизної групи).	8%	1,4
	Плодоовочевою продукцією (в частині площ, які використовуються з цією метою).	6%	1,0

4.	Підприємства громадського харчування		
	<i>Ресторани з нічним режимом роботи</i>	35%	6,0
	Ресторани	30%	5,0
	<i>Бари, кафе, закусочні, буфети, кафетерії, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи</i>	20%	3,4
	Їдальні, дитячі кафе, буфети, кафе-морозиво (без реалізації горілчаних виробів).	8%	1,4
5.	Охорона здоров'я		
	Заклади охорони здоров'я (не бюджетні) та особи, які здійснюють підприємницьку діяльність у галузі охорони здоров'я.	10%	1,7
	Аптеки та аптечні пункти, які реалізують готові ліки	10%	1,7
	<i>Розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець</i>	20%	3,4
	Підприємства по виготовленню та реалізації медичного обладнання	7%	1,2
	Аптеки, які самостійно виготовляють ліки	4%	0,7
	Аптечні заклади комунального підприємства "Ліки України" Чернігівської обласної ради	2%	0,35
	<i>Аптечні заклади комунального підприємства "Ліки України" Чернігівської обласної ради, приміщення яких розташовані на території лікувально – профілактичних закладів</i>	2%	0,35
6.	Виробництво		
	Підприємства по виготовленню, ремонту та реалізації ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	30%	5,0
	Підприємства поліграфії.	10%	1,7
	Виробничі підприємства, будівлі виробничого призначення, цехи, майстерні, експлуатаційні дільниці	6%	1,0
	<i>Розміщення організацій, що провадять діяльність з будівництва та ремонту об'єктів нерухомості</i>	21%	3,6

	<i>Розміщення транспортних підприємств</i>	<i>18%</i>	<i>3,0</i>
	Підприємства, що провадять діяльність, пов'язану з сільським господарством.	5%	0,9
7.	Послуги		
	Біржі, брокерські, маклерські, букмекерські, <i>реєлтерські контори (агентства нерухомості)</i> Ломбарди.	30%	5,0
	Офіси дилерів, консалтингові компанії	18%	3,0
	<i>Офіси страхових компаній</i>	30%	5,0
	<i>Біржі, що мають статус неприбуткових організацій</i>	18%	3,0
	Приватні юридичні консультації та нотаріальні контори, організації по наданню аудиторських послуг, суб'єкти оціночної діяльності.	20%	3,4
	Організації, що займаються туристичною діяльністю.	22%	3,8
	Підприємства автосервісу по обслуговуванню автомобілів	20%	3,4
	Підприємства газопостачання. Станції кабельного телебачення. Ксерокопіювання. Інформаційно-комп'ютерні послуги, <i>комп'ютерні клуби та інтернет-кафе</i>	15%	2,6
	Комерційні спортивні оздоровчі комплекси та зали.	17%	2,9
	<i>Фотоательє</i>	7%	1,2
	Підприємства побутового обслуговування населення (крім підприємств автосервісу). Підприємства по наданню послуг у житлово-експлуатаційній сфері та ритуальних послуг. Підприємства телефонного зв'язку. Недержавні проектні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні, науково-дослідні підприємства.	6%	1,0
8.	Адміністративні приміщення		
	Розміщення політичних партій та їх осередків	12%	2,0

	Органи управління підприємств, установ колективної та приватної форми власності (офісні приміщення)	15%	2,6
9.	Приміщення, що надані в оренду під склади та гаражі.	10%	1,7
10.	Комунальні підприємства обласної ради для оренди приміщень за будь-яким цільовим використанням (крім аптечних закладів КП "Ліки України" Чернігівської обласної ради)	4%	0,7
11.	Виставкова діяльність	10%	1,7
12.	Бюджетні установи, крім установ комунальної власності області, для всіх орендованих приміщень.	3%	0,5
13.	<i>Заклади (суб'єкти) культури, освіти, науки, оздоровчі заклади для дітей та молоді, санаторно-курортні заклади для дітей</i>	5%	0,9
14.	<i>Розміщення благодійних, громадських, релігійних організацій та фондів: Не більше 50 кв. метрів Понад 50 кв. метрів</i>	3%	0,5
		7%	1,2
15.	Установи, які безпосередньо організують дозвілля дітей та юнацтва у позаурочний час. Виставкова діяльність (без продажу) та виставки народних майстрів, художників, скульпторів. Майстерні художників, скульпторів, народних майстрів, члени інших творчих спілок. Творчі спілки та творчі майстерні. Заклади охорони здоров'я та соціальної допомоги (з частковим самофінансуванням). Державні проектні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні, науково-дослідні установи. Підприємства торгівлі, магазини, відділи, визначені виконкомом міської ради для обслуговування пільгових категорій громадян (учасників Великої Вітчизняної війни, учасників ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, хворих на цукровий діабет, багатодітних сімей тощо - в частині площ, які використовуються з цією метою). Спеціалізовані магазини дитячого харчування, молочні кухні.	3%	0,5
16.	Інші заклади і підприємства, які не увійшли до цього переліку.	15%	2,6

Примітки:

Орендні ставки для вітчизняних юридичних і фізичних осіб – суб'єктів малого підприємництва, які здійснюють виробничу діяльність, застосовуються з коефіцієнтом 0,8.

(Зміни до Таблиці 2 внесені рішенням обласної ради від 10.07.2007)

Таблиця 3

Місячна ставка (С кв.м.)

орендної плати за оренду 1 кв.м. загальної площі об'єктів нерухомості,
в залежності від місцезнаходження об'єктів оренди

<u>м.Чернігів *</u>		
Місцезнаходження об'єкта оренди	Ставка орендної плати, грн. (для некомерційної діяльності)	Ставка орендної плати, грн. (для комерційної діяльності)
Зона 1	7,00	10,00
Зона 2	6,50	9,00
Зона 3	4,80	7,50
Зона 4	3,50	5,50
Зона 5	2,40	3,50
Зона 6	1,90	2,30

<u>м.Ніжин, м.Прилуки **</u>	
Місцезнаходження об'єкта оренди	Ставка орендної плати, грн.
Центральна зона	5,00
Середня зона	4,00
Периферійна зона	2,50

<u>Інші міста та селища міського типу **</u>	
Місцезнаходження об'єкта оренди	Ставка орендної плати, грн.
Центральна зона	3,00
Середня зона	2,45
Периферійна зона	1,50

<u>Села</u>	
Ставка орендної плати, грн.	1,50

Примітка: * розподіл зон згідно рішення третьої сесії XXII скликання Чернігівської міської ради від 12.04.1995 року.

** у разі, якщо виконавчими комітетами відповідних рад за місцезнаходженням об'єктів оренди не проведено розподілу зон, то використовується ставка як за центральну зону.

Таблиця 4

Коефіцієнт якості (К якості)

який враховує благоустрій та рівень інженерного обладнання об'єкта оренди

№	Показник	Підстава застосування
1.	1,35	за об'єкти нерухомості, що мають окремий вхід
2.	1,2	за приміщення, що знаходяться на першому поверсі
3.	1,0	за приміщення, що знаходяться на другому поверсі
4.	0,9	за приміщення, що знаходяться на третьому поверсі *
5.	0,8	за приміщення, що знаходяться на знаходяться на четвертому поверсі і вище (в тому числі на горищі) *
6.	0,9	за напівпідвальні приміщення (цокольний поверх)
7.	0,7	за підвальні приміщення, що мають окремий вхід з вулиці
8.	0,5	за підвальні приміщення, що мають окремий вхід з двору або під'їзду
9.	0,9	за приміщення, які не мають водозабезпечення
10.	0,9	за приміщення, які не мають санітарно-технічного забезпечення
11.	0,8	за приміщення, які не мають тепло забезпечення

Примітка : * у разі, якщо будівля, в якій приміщення передаються в оренду, оснащена ліфтом, то використовується коефіцієнт 1,0.

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок проведення конкурсу на право оренди майна
спільної власності територіальних громад сіл,
селищ, міст Чернігівської області

*(зі змінами і доповненнями, внесеними рішенням
Чернігівської обласної ради від 10 липня 2007 року)*

1. Загальні положення.

1. Дане Положення розроблене відповідно до Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 13 жовтня 2004 року № 2149, з метою визначення порядку проведення конкурсу на право укладення договору оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області (надалі – комунального майна області).

2. Об'єктами права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області, на які поширюється дія цього Положення є :

- цілісні майнові комплекси комунальних комерційних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);
- окреме індивідуально визначене майно (транспортні засоби, технологічне обладнання, устаткування тощо);
- майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).

3. Конкурс на право укладення договору оренди об'єкта полягає у визначенні орендаря, який запропонував найбільшу орендну плату при забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

4. Договори оренди майна, яке згідно рішення обласної ради від 18 вересня 2006 року передається в оренду на конкурсних засадах, і термін дії яких закінчується, можуть бути продовжені без застосування конкурсної процедури за умови, коли орендар належно виконував свої обов'язки за договором оренди, що підтверджується довідкою орендодавця, а орендодавець не має наміру надати дане майно в користування бюджетній установі, організації.

Договори на оренду комунального майна, які укладені до 1 січня 2007 року бюджетними установами, органами Пенсійного фонду України, а також майна цілісних майнових комплексів у поточному бюджетному році не переглядаються відповідно норм викладених в абзаці 3 статті 118 Закону України «Про Державний бюджет України на 2007 рік.

У разі коли орендар не має наміру продовжувати договір оренди такого майна або у випадках, коли в оренду передається приміщення, яке раніше не орендувалось, застосовується конкурсна процедура.

(Пункт 4 змінено рішенням обласної ради від 10.07.2007)

2. Оголошення конкурсу

5.Конкурс оголошується за ініціативою орендодавця або за наявності заяв про оренду від двох або більше фізичних чи юридичних осіб (за умови відсутності серед поданих заяв заяви про оренду від господарського товариства, створеного членами трудового колективу комунального підприємства, організації, їх структурного підрозділу у разі оренди цілісного майнового комплексу; від бюджетної установи, організації – у разі оренди нерухомого майна).

У разі надходження одної заяви про оренду певного об'єкта (цілісного майнового комплексу, будівлі, споруди, групи приміщень), а іншої - про оренду частини цього об'єкта орендодавець повідомляє другого заявника, що розглядається питання про оренду всього об'єкта.

6.Перед оголошенням конкурсу орендодавець повинен узгодити кандидатуру до складу конкурсної комісії від управління комунального майна Чернігівської обласної ради.

7.Оголошення про конкурс публікується в обласній газеті "Деснянська правда", а також, за рішенням орендодавця, у інших друкованих засобах масової інформації, не пізніше, ніж за 14-30 календарних днів до дати проведення конкурсу і повинно містити такі відомості:

- інформація про об'єкт оренди (назва, місцезнаходження, у разі оренди цілісного майнового комплексу - також обсяг і основна номенклатура продукції, у т. ч. експортної, кількість і склад робочих місць, рівень прибутковості об'єкта за останні три роки, розмір дебіторської та кредиторської заборгованості, наявність майна в заставі, податковій заставі, в оренді);

- умови конкурсу;

- дата, час і місце проведення конкурсу;

- кінцевий термін прийняття пропозицій учасників конкурсу (заяв про оренду і пропозицій до договору оренди, що відповідають вимогам конкурсу);

- інша інформація.

(Зміни до пункту 7 внесені рішенням обласної ради від 10.07.2007)

3. Умови конкурсу

8. Умовами конкурсу є:

- початковий розмір орендної плати;

- ефективне використання об'єкта оренди;

- дотримання вимог експлуатації об'єкта.

Іншими умовами конкурсу, залежно від специфіки об'єкта оренди, можуть бути:

- здійснення певних видів ремонтних робіт;

- виготовлення продукції в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону;

- збереження/створення нових робочих місць;
- дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення;
- ужиття заходів для захисту навколишнього середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкту.
- інші умови, з урахуванням пропозицій наданих управлінням комунального майна обласної ради.

9. Основним критерієм визначення переможця конкурсу є максимальний розмір орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

10. Для участі в конкурсі учасник конкурсу подає на розгляд конкурсної комісії такі матеріали:

10.1. Заяву про участь у конкурсі. Якщо учасник конкурсу вже подавав заяву про оренду, яка стала підставою для оголошення конкурсу, після оголошення конкурсу він подає нові пропозиції (новий проект договору оренди) відповідно до умов конкурсу.

10.2. Відомості про учасника конкурсу:

а) для учасників, які є юридичними особами:

- документи, що посвідчують повноваження представника юридичної особи;
- посвідчені нотаріусом копії установчих документів;
- відомості про фінансове становище (платоспроможність) учасника конкурсу з урахуванням дебіторської і кредиторської заборгованостей;

б) для учасників, які є фізичними особами:

- копію документа, що посвідчує особу учасника конкурсу, або належним чином оформлену довіреність, видану представнику фізичної особи;
- свідоцтво про реєстрацію фізичної особи як суб'єкта підприємницької діяльності;
- декларацію про доходи.

10.3. Зобов'язання (пропозиції) щодо виконання умов конкурсу (відображаються в проекті договору оренди).

10.4. Додаткові пропозиції до договору оренди (у разі оренди цілісного майнового комплексу – обсяг ресурсів, які будуть залучені, продукція, послуги, ринки збуту, джерела сировини і матеріалів тощо; у разі оренди нерухомого майна – варіанти поліпшення орендованого майна).

10.5. Пропозиції щодо гарантій сплати орендної плати (завдаток, гарантія тощо – відображаються в проекті договору оренди).

4. Конкурсна комісія

11. До складу конкурсної комісії (далі - комісія) входять представники орендодавця, управління комунального майна обласної ради, а в разі розгляду питань захисту навколишнього середовища, дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення - також органу місцевого самоврядування за місцем розташування об'єкта.

12. Комісія утворюється в кількості від 5 до 7 осіб. Склад комісії затверджується наказом орендодавця.

13. Основними завданнями та функціями комісії є:

- визначення умов та терміну проведення конкурсу;
- розгляд пропозицій учасників конкурсу;
- визначення переможця конкурсу;
- складання протоколів про результати проведення конкурсу та подання їх на затвердження орендодавцеві.

14. Комісія під час своєї діяльності має право звертатися за консультаціями до інших компетентних органів.

15. Комісія розпочинає роботу з моменту підписання наказу про її створення.

16. Керує діяльністю комісії й організовує її роботу голова комісії, який призначається з числа представників орендодавця. Голова комісії у межах своєї компетенції скликає засідання комісії, головує на засіданнях і організовує підготовку матеріалів на розгляд комісії.

Голова комісії має ухвальний голос, якщо при прийнятті рішення про визначення переможця конкурсу голоси членів комісії розділилися порівну.

17. Засідання комісії є закритими. У разі потреби отримання додаткової інформації комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

Відповідальні працівники орендодавця, які забезпечують проведення конкурсу, в установленому законодавством порядку несуть відповідальність за розголошення такої інформації

- про учасників конкурсу, їх кількість та їх конкурсні пропозиції (до визначення переможця);
- яка міститься в документах, наданих учасниками конкурсу;
- про режим роботи та склад конкурсної комісії.

18. Засідання комісії є правомочними за умови участі в ньому: при чисельності комісії 5 чоловік – не менше 3 чоловік; при чисельності 6 чоловік – не менше 4 чоловік; при чисельності 7 чоловік – не менше 5 чоловік.

5. Процедура проведення конкурсу

19. Конкурс проводиться в один етап, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу.

20. Конкурс проводиться за наявності пропозицій від двох або більше фізичних чи юридичних осіб. У разі надходження однієї пропозиції конкурс не проводиться і комісія приймає протокольне рішення про розгляд орендодавцем питання про укладення договору оренди відповідно до вимог законодавства з єдиним заявником.

21. Пропозиції надаються у конвертах з написом "На конкурс", запечатаних печаткою учасника конкурсу. До дати проведення конкурсу конверти з пропозиціями зберігаються у голови конкурсної комісії. Конверти розпечатуються на засіданні конкурсної комісії у присутності конкурсантів, які письмово підтверджують, що конверти були неушкоджені.

У разі відсутності конкурсанта при розкритті конкурсних пропозицій про це робиться відповідна відмітка у протоколі.

22. Комісія визначає переможця більшістю голосів присутніх членів комісії на засіданні.

23. Після закінчення засідання конкурсної комісії складається протокол, у якому зазначаються:

- відомості про учасників;
- пропозиції і зобов'язання учасників;
- обґрунтування рішення про визначення переможця.

Протокол підписується всіма членами конкурсної комісії і залишається в орендодавця.

24. Протокол про результати конкурсу затверджує орендодавець, який повідомляє про результати конкурсу всіх учасників і публікує їх у газеті "Деснянська правда" та надає копію протоколу управлінню комунального майна обласної ради.

25. Діяльність комісії припиняється: у разі відсутності заяв про участь у конкурсі - з оголошеного кінцевого терміну прийняття пропозицій учасників конкурсу, у разі проведення конкурсу - з дати укладення договору оренди, а якщо договір не буде укладено, - на підставі наказу, виданого орендодавцем.

26. За результатами конкурсу з переможцем конкурсу орендодавець укладає договір оренди. До умов договору оренди включаються орендна плата у розмірі, запропонованому переможцем конкурсу та інші пропозиції переможця конкурсу.

В процесі виконання договору оренди розмір орендної плати може змінюватись з ініціативи орендодавця у зв'язку із затвердженням обласною радою змін і доповнень до Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області або прийняття її у новій редакції.

27. Спори, що виникли в результаті проведення конкурсу, вирішуються в судовому порядку.

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ
нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних
громад сіл, селищ, міст Чернігівської області № _____

Місто _____ “ _____ ” _____ року

_____ (повна назва Орендодавця)

(надалі **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**) в особі _____, (посада, П.І.Б.)

що діє на підставі _____, (назва, дата, № документа)

з одного боку, та _____, (повна назва Орендаря)

(надалі **ОРЕНДАР**) в особі _____, (посада, П.І.Б.)

що діє на підставі _____, (назва, дата, № документа)

з другого боку, уклали цей **Договір** про наведене нижче:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** передає, а **ОРЕНДАР** приймає в строкове платне користування не житлові приміщення (будівлю, споруду) (надалі **Майно**), в будівлі, що перебуває в оперативному управлінні (господарському віданні) _____ і знаходиться за адресою: _____, та у складі:

1.1.1. Приміщення з _____ кімнат, які знаходяться на _____ поверсі вищезазначеної будівлі, загальною площею (з урахуванням коефіцієнту перерахунку корисної площі в загальну) _____ кв. м., корисною площею _____ кв.м, що має (не має) окремий вхід.

1.1.2. Вартість **Майна** _____ грн. (зазначити вид вартості майна);

У кожному конкретному випадку вартість визначається або шляхом проведення незалежної оцінки, або за балансовою вартістю.

1.2. **Майно** передається в оренду з метою _____.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування **Майном** у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передачі **Майна**, який є невід'ємною частиною цього **Договору** (Додаток № 1).

В акті приймання – передачі майна зазначити технічний стан та забезпеченість об'єкта оренди інженерними комунікаціями.

2.2. Передача **Майна** в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це **Майно**. **Майно** залишається у спільній власності

територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області, а Орендар користується ним протягом всього строку оренди.

2.3. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю, у порядку, встановленому при передачі майна Орендарю. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.4. Обов'язок по складанню Акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата є платежем у грошовій формі, який Орендар вносить Орендодавцю незалежно від наслідків діяльності Орендаря та сплачується за весь термін фактичного користування майном, що визначається на підставі акту приймання – передачі в оренду та акту приймання – передачі майна з орендного користування.

3.2. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат та плата за землю.

3.3. Розмір орендної плати визначається на підставі Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області, затвердженої рішенням обласної ради від 18 вересня 2006 року зі змінами та доповненнями.

3.4. Розмір та порядок розрахунку орендної плати наведено у Додатку № 2 до цього Договору, що є невід'ємною його частиною і становить за базовий місяць розрахунку (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції) – _____ гривень.

Орендна плата за перший (_____ 200__ року) місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за _____ 200__ року.

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

3.5. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру орендної плати за минулий місяць на щомісячний індекс інфляції що друкується Мінстатом України.

3.6. Орендну плату Орендар зобов'язаний перераховувати **щомісячно не пізніше останнього числа поточного місяця**, згідно виставлених рахунків Орендодавцем у співвідношенні встановленому Методикою розрахунку та порядком використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу, включаючи день оплати.

У разі недостатності суми здійсненого платежу для виконання грошового зобов'язання у повному обсязі, ця сума погашає вимоги Орендодавця у такій черговості:

- у першу чергу відшкодовуються вартість комунальних послуг;

- у другу чергу сплачуються проценти і неустойки;
- у третю чергу сплачується сума орендної плати.

3.8. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до бюджету та/або Орендодавцю, підлягає у встановленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.9. Розмір орендної плати змінюється орендодавцем в односторонньому порядку у випадку зміни Методики її розрахунку та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України та рішеннями обласної ради.

4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються відповідно до чинного законодавства.

У разі необхідності, індивідуальні особливості амортизаційних відрахувань конкретизуються у договорі.

5. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

5.1. Орендар зобов'язується:

5.1.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору та своєчасно узгоджувати з Орендодавцем будь-які зміни профілю використання орендованого Майна або його частини.

5.1.2. Своєчасно та у повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату.

5.1.3. Утримувати орендоване Майно у повній збереженості, запобігати його пошкодженню та псуванню, своєчасно проводити необхідний поточний ремонт приміщень за рахунок власних коштів, які не підлягають компенсації.

На період проведення ремонту об'єкту оренди Орендар не звільняється від сплати орендної плати, плати за комунальні послуги та інших платежів.

5.1.4. Утримувати майно та прилеглу територію у належному стані, сплачувати витрати на її прибирання і очистку при забрудненні господарською діяльністю (будівельне сміття, харчові відходи, тощо). Здійснювати обслуговування теплових, електричних та вентиляційних мереж, їх необхідний поточний ремонт, а при необхідності забезпечити доступ експлуатуючих організацій до цих мереж з метою їх профілактичного огляду і ремонту. У разі виникнення аварійної ситуації забезпечити доступ протягом всієї доби. Виконувати усі санітарні правила.

5.1.5. Сплачувати фактичні витрати за користування електроенергією, іншими комунальними послугами, для чого у місячний термін оформити договори з відповідними службами.

У разі, якщо комунальні послуги сплачує Орендодавець, то цей пункт замінити пунктом наступного змісту: “Компенсувати Орендодавцю вартість комунальних послуг пропорційно займаній площі згідно виставлених рахунків. У разі несплати комунальних платежів Орендодавець має право припинити надання комунальних послуг і порушити питання про дострокове розірвання Договору.”

Сторони мають право конкретизувати умови цього пункту за необхідністю.

5.1.6. За свій рахунок проводити протипожежні заходи, нести матеріальну відповідальність за збитки, спричинені пожежею, що виникла в орендованому приміщенні з вини Орендаря.

5.1.7. Забезпечувати безперешкодний доступ у будь-який час до орендованого майна представників Орендодавця для перевірки його використання за цільовим призначенням та дотримання Орендарем умов договору.

Надавати Орендодавцю за першою вимогою всю необхідну інформацію щодо орендованого майна.

5.1.8. Щомісяця, до 17 числа місяця наступного після звітнього, надсилати Орендодавцеві копію платіжного документу про сплату орендної плати до обласного бюджету, при необхідності звіт про сплату комунальних послуг.

5.1.9. У разі припинення або розірвання Договору негайно повернути Орендодавцеві одержане від нього Майно у належному стану, не гіршому, ніж на час передачі його в оренду, з усіма зробленими в ньому поліпшеннями та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (часткової або повної) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.1.10. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване майно на суму не менш ніж його балансова (залишкова) вартість на користь Орендодавця у порядку, визначеному чинним законодавством та надати копії договорів страхування Орендодавцю.

5.1.11. Оформити відведення земельної ділянки протягом місяця з моменту укладення договору та сплачувати орендну плату (або податок) за землю, у разі якщо відведення земельної ділянки проведено Орендодавцем, Орендар повинен компенсувати Орендодавцю витрати на сплату орендної плати (або податку) за землю, пропорційно займаній площі.

5.1.12. У разі зміни керівника, юридичної адреси або реквізитів Орендаря письмово повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з наданням відповідних документів. У разі невиконання цього пункту всі повідомлення, які направлені за юридичною адресою, вважаються врученими.

5.2. При проведенні Орендарем капітального ремонту чи переобладнання приміщення, останній несе матеріальну відповідальність за якість ремонту та пошкодження, викликані ремонтом в будинку, де знаходиться орендоване приміщення.

5.3. Капітальний ремонт, реконструкція, технічне переобладнання орендованого Майна, проводяться Орендарем тільки з дозволу Орендодавця за рахунок власних коштів, які не підлягають компенсації, з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку.

5.4. Орендар не має права передавати третім особам свої права та обов'язки за цим договором без згоди Орендодавця.

6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

6.1. Орендар має право:

6.1.1. З дозволу Орендодавця:

- вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, капітальний ремонт, що зумовлює підвищення його вартості;

- виконувати всі роботи по пристосуванню приміщень до особливостей діяльності за рахунок власних коштів. Вартість пристосувань орендованого майна, здійснених Орендарем, і які неможливо відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

6.1.2. Здавати частину орендованого приміщення (не більше 40 % орендованих площ) в суборенду іншим особам чи організаціям лише за письмовим дозволом Орендодавця.

У 5-ти денний термін з дати отримання дозволу на суборенду надати на погодження Орендодавцю три примірники договору суборенди.

Орендодавець має право заборонити передачу Майна в суборенду.

6.2. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

7. ОBOB'ЯЗКИ OPEHДOДABЦЯ

7.1. Орендодавець зобов'язується :

7.1.1. Передати Орендарю майно, згідно з розділом 2 цього Договору по Акту прийому-передачі, який підписується одночасно з цим Договором.

7.1.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим майном на умовах цього Договору.

7.2. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе Орендодавець.

7.3. Договір оренди повинен обов'язково бути погоджений з управлінням комунального майна Чернігівської обласної ради.

8. ПРАВА OPEHДOДABЦЯ

8.1. Орендодавець має право:

8.1.1. Контролювати наявність, технічний стан, напрямки та ефективність використання майна, переданого в оренду.

8.1.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі:

- невикористання орендованого Майна відповідно до умов цього Договору,
- погіршення стану орендованого Майна,
- порушення, невиконання (або неналежного виконання) умов Договору.

8.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря і не несе відповідальності за технічний стан комунікацій.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ CTOPIH

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за Договором оренди, у тому числі зміну або розірвання його в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України.

9.2. Спори, що виникають у ході виконання Договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не було досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду.

9.3. Якщо орендар допустив погіршення орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати Орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

За наявності вини Орендар повинен відшкодувати збитки, завдані Орендодавцеві погіршенням майна або його загибеллю, на протязі 15 (п'ятнадцяти) днів з моменту пред'явлення відповідної вимоги Орендодавцем.

У разі несвоєчасного виконання грошового зобов'язання з відшкодування завданих збитків, Орендар повинен сплатити суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3 % річних від простроченої суми за користування чужими грошовими коштами.

9.4. У разі несвоєчасного виконання зобов'язання по сплаті орендної плати, Орендар повинен сплатити Орендодавцю суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 10 % річних від простроченої суми.

9.5. Орендодавець не несе відповідальності за нанесені збитки Орендарю внаслідок аварії інженерних комунікацій, які знаходяться в будинку (приміщенні), наданому Орендарю в оренду, або за його межами.

9.7. У разі звільнення Орендарем приміщення (будівлі, споруди) без письмового попередження, а також складання Акту про передачу об'єкту оренди в неналежному стані, Орендар несе матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує Орендодавцю орендну плату за весь період користування.

За майно, залишене Орендарем у приміщенні, Орендодавець відповідальності не несе.

10. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір діє з „___”_____ 200__ року по „___”_____200__ року включно.

У разі державної реєстрації та нотаріального посвідчення Договір є укладеним з моменту державної реєстрації.

10.2. Зміни і доповнення до договору допускаються в односторонньому порядку у випадках, передбачених цим договором та за взаємної згоди сторін. Всі пропозиції щодо зміни та доповнень розглядаються сторонами у двадцятиденний строк з дати їх одержання та оформлюються додатковою угодою до Договору.

10.3. Цей Договір може бути розірвано за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

10.4. У разі дострокового припинення Договору сторони зобов'язані завчасно попередити про це в письмовій формі.

10.5. У разі припинення або розірвання Договору, поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого Майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

10.6. Після закінчення строку дії Договору оренди орендоване майно має бути звільнено і передано Орендодавцю за Актом приймання-передачі. За час фактичного користування об'єктом оренди після припинення дії даного

Договору до передачі приміщення за Актом, Орендар зобов'язаний внести плату за користування приміщенням в розмірі орендної плати.

10.7. Термін дії **Договору** може бути продовжено тільки шляхом укладання додаткової угоди за наявності письмової заяви Орендаря, наданої Орендодавцю протягом місяця до закінчення строку дії **Договору**.

10.8. Реорганізація як Орендодавця так і Орендаря не є підставою для зміни умов або припинення дії цього Договору.

10.9. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;

- приватизації орендованого Майна Орендарем ;

- загибелі орендованого Майна;

- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду;

- банкрутства **ОРЕНДАРЯ** та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством.

10.10. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством.

10.11. Цей Договір укладено в 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:

1-й примірник – Орендодавцеві;

2-й примірник – Орендарю.

11. Юридичні адреси сторін, банківські реквізити, контактний телефон:
ОРЕНДОДАВЕЦЬ - _____

ОРЕНДАР - _____

12. ДОДАТКИ

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

- Акт приймання-передачі орендованого Майна (Додаток № 1);

- Розрахунок орендної плати (Додаток № 2).

ОРЕНДОДАВЕЦЬ :

ОРЕНДАР :

МП

МП