



МИХАЙЛІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
Кам`янського району Черкаської області

Р І Ш Е Н Н Я

__._.2018

Михайлівка

№ __ - __/VII

Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна

У відповідності до статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», частини 6 статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» із змінами, Закону України «Про засади державної регуляторної політики», постанови Кабінету міністрів України від 31 серпня 2011 р. № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна», з урахуванням Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4.10.1995р. № 786 зі змінами і доповненнями, Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затвердженого Наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 N 1774 із змінами, з метою упорядкування питань управління комунальною власністю територіальної громади, врахувавши пропозиції депутатів та відповідної постійної комісії, сільська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради (додаток 1).
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію сільської ради з питань регламенту, депутатської етики, законності та антикорупційної політики.

Сільський голова

В. Максименко

ПОРЯДОК
проведення конкурсу на право оренди комунального майна
об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради

I. Загальні положення

1.1. Порядок проведення Конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади (надалі – Порядок) розроблено відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з урахуванням постанови Кабінету міністрів України від 31 серпня 2011 р. № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна», з метою впорядкування процедури проведення Конкурсу на право оренди комунального майна, що належить територіальній громаді.

1.2. Цей Порядок визначає організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що належить територіальній громаді села, а саме порядок підготовки матеріалів та проведення Конкурсу на право оренди комунального майна, зокрема нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного комунального майна (надалі - майно), юридичним та фізичним особам, майнові відносини між орендодавцем та орендарем щодо подальшого використання майна.

II. Об'єкти оренди

2.1. Об'єктами оренди згідно з цим Порядком є:

- нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення (чи його частина));
- інше окреме індивідуально визначене майно.

2.2. Майно надається в оренду у випадках:

- вивільнення об'єктів оренди в результаті дострокового розірвання договорів оренди, або закінчення терміну дії договорів оренди;
- не використання майна балансоутримувачем.

2.3. Нерухоме майно (будівля, споруда, приміщення (чи його частина) може передаватися в оренду при умові, що на нього є:

незалежна (експертна) оцінка майна;

правовстановлюючий документ про право власності на комунальне майно.

2.4. При укладанні договорів оренди нерухомого майна терміном на три роки і більше, проводиться нотаріальне посвідчення договорів оренди. Оплата робіт, пов'язаних з оформленням відповідних матеріалів (нотаріальне посвідчення, довідка характеристика, держмити та ін.), покладається на орендаря.

III. Орендодавець

Орендодавцем за цим Порядком є:

- сільська рада щодо комунального майна, яке належить територіальній громаді (будівлі, споруди, приміщення), окремого індивідуально визначеного майна, яке безпосередньо знаходиться у неї на балансі.

IV. Орендарі

Орендарями майна можуть бути:

- юридичні особи, державні, комунальні та інші підприємства, створені та зареєстровані в установленому законом порядку;
- громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які здійснюють підприємницьку діяльність та зареєстровані, як суб'єкти підприємницької діяльності в установленому законом порядку.

Особливості оренди майна для здійснення підприємницької та іншої діяльності громадянами та юридичними особами іноземних держав та особами без громадянства визначаються законодавством України.

V. Передача майна в оренду

5.1. Передача комунального майна, що належить територіальній громаді в оренду здійснюється:

5.1.1. Щодо майна, яке надається в оренду вперше на конкурсних засадах.

5.1.2. При згоді орендодавця та за заявою орендаря шляхом продовження терміну дії договорів оренди щодо майна, яке перебувало в оренді і договори по якому закінчуються, якщо орендар добросовісно виконував умови договору, при цьому умови нового договору повинні відповідати нормам прийнятої Методики, з урахуванням незалежної оцінки вартості майна.

Орендодавець повідомляє орендаря про нові умови договору за 60 днів до закінчення договору. У разі не згоди орендаря на нові умови договору, орендодавець має право оголосити конкурс на оренду цього майна.

5.2. Рішенням сільської ради щороку затверджуються переліки нерухомого майна, що можуть бути передані в оренду.

5.3. Підготовку документів для проведення Конкурсу на оренду майна, яке надається в оренду вперше, здійснює виконавчий комітет, який є організатором Конкурсу.

5.4. Конкурс на право оренди комунального майна проводиться з метою його ефективного використання.

5.5. У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідають умовам Конкурсу, переможець Конкурсу визначається Конкурсною комісією на підставі аналізу пропозицій більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії. У разі надходження однієї пропозиції, яка відповідає умовам Конкурсу, об'єкт оренди передається в оренду на умовах, запропонованих єдиним учасником, якщо вони не гірші умов Конкурсу.

VI. Ініціатива (пропозиція) щодо оренди майна

6.1. Ініціатива щодо оренди майна може виходити:

- від фізичних та юридичних осіб, державних, комунальних та інших підприємств, які можуть бути орендарями;
- від сільської ради.

VII. Умови конкурсу

7.1. Умовами конкурсу є :

розмір орендної плати;

ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням (у разі оренди цілісного майнового комплексу – відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства);

дотримання вимог експлуатації об'єкта.

Іншими умовами конкурсу, залежно від специфіки можуть бути :

здійснення певних ремонтних робіт;

виконання встановлених для підприємства мобілізаційних завдань;

збереження, створення нових робочих місць;

вжиття заходів для захисту навколишнього середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта;

створення безпечних та нешкідливих умов праці;

дотримання умов належного утримання прилеглої території;

компенсація переможцем конкурсу витрат орендодавця або іншого учасника на здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди, витрат орендодавця на публікації оголошення про конкурс за виставленими рахунками відповідних ЗМІ.

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

Стартова орендна плата визначається за Методикою розрахунку, ставки орендної плати і пропорції розподілу плати за оренду комунального майна.

У разі надходження від орендарів до оголошення конкурсу разом із заявою на оренду різних пропозицій щодо орендної плати як стартова для визначення умов конкурсу застосовується найбільша з пропозицій.

7.3. Оголошення про конкурс публікується за рішенням орендодавця у місцевій пресі та на сайті сільської ради не пізніше, ніж за 20 календарних днів до дати проведення конкурсу і повинне містити такі відомості:

- Інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження, наявність майна в заставі, податковій заставі, 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.

Одночасно всі особи, що подали заяви про оренду і проекти договорів оренди до оголошення конкурсу, письмово повідомляються про оголошення конкурсу і необхідність подання нового проекту договору оренди, який відповідав би умовам конкурсу.

7.4. Для участі у конкурсі учасник конкурсу подає на розгляд конкурсної комісії такі матеріали:

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

7.4.2. Відомості про учасника конкурсу:

а) для учасників, які є юридичними особами:

- документи, що посвідчують повноваження представника юридичної особи;
 - копії установчих документів (для ознайомлення членами конкурсної комісії);
 - відомості про фінансове становище (платоспроможність) учасника конкурсу з урахуванням дебіторської і кредиторської заборгованостей;
 - звіт про екологічний аудит (у випадках, передбачених законодавством України);
 - інформація із Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців подається працівником сільської ради, який має доступ до відповідного Реєстру;
 - копія довідки про взяття на облік платника податку (для ознайомлення членами конкурсної комісії);
 - копія ліцензії на здійснення юридичною особою окремого виду діяльності, якщо це передбачено законом (для ознайомлення членами конкурсної комісії);
- для фізичних осіб - підприємців:
- копію документа, що посвідчує особу (копія паспорта (стор.1,2,11) та місце реєстрації, копія ідентифікаційного номера (для ознайомлення та встановлення особи членами конкурсної комісії);
 - інформація із Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців подається працівником сільської ради, який має доступ до відповідного Реєстру;
 - копія довідки про взяття на облік платника податку (для ознайомлення членами конкурсної комісії).

Після ознайомлення членів комісії з представленими документами, секретар конкурсної комісії робить про це відмітку в протоколі засідання конкурсної комісії.

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

VIII. Порядок проведення конкурсу на право оренди нерухомого комунального майна

8.1. Конкурс на право оренди нерухомого комунального майна проводиться при передачі в оренду комунального майна вперше, звільнення комунального майна від попереднього орендаря в зв'язку з закінченням договору оренди та небажанням його продовжувати або достроковим розірванням договору оренди.

8.2. Проведенню конкурсу на право оренди комунального майна передують виконання незалежної оцінки вартості об'єкта оренди.

8.3. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України.

8.4. Оцінка об'єкта оренди передують укладенню договору оренди об'єкта та проводиться за рахунок переможця конкурсу або Орендаря, який подав заяву на продовження договору оренди комунального майна. У разі, якщо на момент конкурсу або продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

8.5. Суб'єкт оціночної діяльності визначається на конкурсних умовах, згідно Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, затвердженого Наказом Фонду Державного майна України від 29.08.2011 N 1270, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19 вересня 2011 р. за N 1096/19834 зі змінами та доповненнями, основним критерієм якого є:

- вартість, термін виконання та якість незалежної оцінки, досвід роботи в оціночній сфері.

8.6. Конкурсний відбір суб'єкта оціночної діяльності проводить конкурсна комісія сільської ради з розгляду питань щодо оренди комунального майна.

8.7. Умови та термін проведення конкурсу визначає своїм рішенням Орендодавець.

8.8. Переможця конкурсу визначає конкурсна комісія, створена рішенням сільської ради.

8.9. До складу комісії обов'язково включаються представники: орендодавця (балансоутримувача), депутати сільської ради (за згодою).

8.10. Засідання комісії проводиться у разі присутності не менше двох третин її кількісного складу.

8.11. Основними завданнями та функціями комісії є:

- розгляд пропозицій учасників конкурсу;

- складання протоколів та надання їх на затвердження орендодавцю.

8.12. Матеріально-технічне та організаційне забезпечення проведення конкурсу покладається на орендодавця.

8.13. Керує діяльністю Комісії та організовує її роботу голова Комісії, який призначається з числа представників орендодавця. Голова Комісії скликає засідання Комісії, головує на її засіданнях і організовує підготовку матеріалів для розгляду комісією.

8.14. Рішення Комісії приймаються більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії. Голова комісії має право вирішального голосу у разі рівного розподілу голосів членів Комісії.

Заступник голови комісії, який виконує обов'язки голови комісії у разі його відсутності, призначається з числа представників орендодавця.

8.15. У разі потреби в отриманні додаткової інформації Комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників Конкурсу.

Члени Комісії та працівники орендодавця, які забезпечують проведення Конкурсу, несуть відповідальність за розголошення інформації:

про учасників Конкурсу, їх кількість та Конкурсні пропозиції (до визначення переможця);

яка міститься в документах, поданих учасниками Конкурсу.

8.16. Засідання Комісії є правомочним у разі участі в ньому не менш як трьох осіб - за чисельності комісії п'ять осіб, не менш як чотирьох осіб - за чисельності комісії шість осіб, не менш як п'яти осіб - за чисельності комісії сім осіб.

8.17. Конкурс проводиться в один етап, на якому визначається переможець

ІХ. Процедура проведення конкурсу

9.1. Конкурс проводиться за ініціативою власника майна або за наявності пропозицій від двох або більше фізичних чи юридичних осіб. У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідали б умовам конкурсу, переможець конкурсу визначається

конкурсною комісією на підставі аналізу пропозицій більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії.

9.2. У разі надходження однієї пропозиції, яка відповідає умовам конкурсу, з особою яка її подала, укладається договір оренди. У разі відсутності пропозицій, які відповідали б умовам конкурсу, конкурс вважається таким, що не відбувся.

9.3. У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду нерухомого майна від бюджетної організації або заяви про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, структурного підрозділу підприємства, від господарського товариства, утвореного трудовим колективом цього підприємства, структурного підрозділу підприємства, комісія приймає протокольне рішення про укладення договору оренди з зазначеним заявником відповідно до вимог законодавства.

9.4. Пропозиції відносно стартової ціни встановлюються Орендодавцем на підставі даних незалежної експертної оцінки та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна. Різниця між початковою і наступними цінами, запропонованими учасниками конкурсу, повинна бути не менше 5 відсотків.

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

9.6. У разі відмови переможця конкурсу від укладення договору оренди відповідно до умов конкурсу, переможцем вважається учасник конкурсу, який зайняв друге місце. У разі його відмови конкурс вважається недійсним.

9.7. Після закінчення засідання комісії складається протокол, у якому зазначається:

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

Протокол підписується всіма членами комісії і залишається в орендодавця.

Про результати конкурсу повідомляються всі учасники та публікуються на сайті сільської ради.

9.8. За результатами конкурсу Орендодавець приймає рішення про передачу об'єкта в оренду та укладає договір оренди.

До умов договору оренди включається орендна плата в розмірі, запропонованому переможцем конкурсу, але не менше, ніж визначено чинним законодавством, та інші пропозиції переможця конкурсу.

9.9. Орендар має право передати в суборенду орендоване нерухоме майно або його частину та інше окреме індивідуально визначене майно з дозволу орендодавця оформленого у вигляді рішення. Для цього орендар та заявник, що претендує на суборенду, подають на орендодавцю заяву – клопотання та обґрунтування необхідності передачі майна в суборенду.

9.10. Термін суборенди не може перевищувати терміну оренди.

Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому Методикою розрахунку орендної плати, затвердженою сільською радою.

Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

Плата за суборенду майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду.

9.11. Орендар після отримання дозволу зобов'язаний у п'ятиденний термін надати орендодавцю один примірник договору на суборенду, укладеного між орендарем та суборендарем та акт приймання-передачі майна.

При припиненні основного договору, суборендар зобов'язаний повернути орендарю майно за актом приймання-передачі на протязі 5-ти календарних днів з дати повідомлення. Один примірник акту приймання-передачі (між орендарем та суборендарем) надається орендодавцю. У разі його відсутності (ненаданні) питання продовження оренди майна за основним договором не розглядається.

9.12. Передача майна в оренду не припиняє право комунальної власності на це майно територіальної громади.

Х. Порядок оголошення конкурсу на оренду майна за ініціативою фізичних та юридичних осіб, державних, комунальних та інших підприємств, які можуть бути орендарями

10.1. Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву орендодавцю із зазначенням:

- назви та місця знаходження об'єкта оренди, цілі його використання;
- найменування, місця знаходження (місця проживання) заявника.

До заяви додаються такі документи:

для юридичних осіб:

- копії статуту та установчого договору (тільки для ознайомлення);
- копія довідки про взяття на облік платника податку (для ознайомлення);
- копія ліцензії на здійснення юридичною особою окремого виду діяльності, якщо це передбачено законом та необхідно для використання майна, що має орендуватись (тільки для ознайомлення).
- окремо, працівником сільської ради, який має доступ до відповідного Реєстру, здійснюється перевірка наявності даних про юридичну особу в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців.

для фізичних осіб - підприємців:

- документ, що посвідчує особу (паспорт (стор.1,2,11) та місце реєстрації, довідка про ідентифікаційний номер (все тільки для ознайомлення та підтвердження особи);
- інформація з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців береться працівником сільської ради, який має доступ до відповідного Реєстру;
- копія довідки про взяття на облік платника податку (для ознайомлення).

10.2. За результатами розгляду може бути запропоновано прийняття рішення про: надання дозволу на оренду комунального майна; мотивовану відмову.

Дозвіл на оренду комунального майна оформляється у вигляді рішення сільської ради.

10.3 Орендодавець протягом п'яти днів після погодження надання в оренду комунального майна розміщує в місцевих друкованих засобах масової інформації та на своєму офіційному веб-сайті оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

10.4 Протягом 20 робочих днів після дня оприлюднення оголошення, орендодавець приймає заяви на оренду відповідного майна.

10.5 Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець своїм розпорядчим документом затверджує результати вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець проводить конкурс на право оренди.

У разі надходження однієї заяви про оренду певного майна (будівлі, споруди, групи приміщень), а іншої – про оренду частини цього майна орендодавець повідомляє другого заявника, що розглядається питання про оренду всього майна.

Укладення договору оренди нерухомого майна та нарахування орендної плати покладається на орендодавця майна, що належить територіальній громаді села.

У разі, коли подана лише одна заява орендодавець укладає договір оренди нерухомого майна із заявником та подає у виконавчий апарат ради один примірник договору з документами, зазначеними у п.6.1. даного Порядку.

10.6. Проведення конкурсу на право оренди здійснюється за процедурою відповідно до розділів VIII, IX цього Порядку.

10.7. В разі, коли до орендодавця надано заяву від орендаря про дозвіл на продовження терміну дії договору оренди, такий дозвіл може бути надано рішенням сільської ради.

10.8. Для отримання дозволу на продовження терміну дії договору оренди, орендар надає раді своє клопотання із зазначенням у ньому адреси, площі, бажаного строку оренди, мети використання об'єкта, довідку про відсутність заборгованості орендаря з орендної плати, комунальних платежів, розрахунок пропонованої орендної плати.

10.9. Після закінчення терміну дії договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його Балансоутримувача. У разі якщо Балансоутримувач має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за місяць до закінчення терміну договору.

10.10. Орендар, який належно виконує свої обов'язки за договором оренди нерухомого майна, строк дії якого закінчується, має право на продовження договору оренди на новий строк. Орендар, який має намір скористатися таким правом, повинен повідомити про це орендодавця не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди нерухомого майна.

10.11. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження терміну дії договору оренди проводиться незалежна оцінка об'єкта оренди за рахунок Орендаря. Вибір суб'єкта оціночної діяльності здійснюється на конкурсних умовах.

10.12. При продовженні терміну дії договору оренди, орендна плата визначається із застосуванням орендних ставок, які діють на дату продовження договору, але орендна плата має бути розрахована з урахуванням індексу інфляції за весь попередній період дії договору оренди.

10.13. Орендар, який відмовляється від виконання вимог цього Порядку, повинен повернути об'єкт оренди у визначений договором термін.

10.14. Об'єкти оренди, які є пам'ятниками архітектури, історії та культури передаються в оренду при погодженні умов використання цих об'єктів з органом охорони культурної спадщини.

XI. Порядок обліку, укладених договорів оренди комунального майна, що належить територіальній громаді

11.1. Облік укладених договорів оренди нерухомого комунального майна здійснює виконавчий апарат ради, іншого індивідуально визначеного майна – орендодавець.

11.2. Профільна постійна комісія ради здійснює контроль за цільовим використанням майна, переданого в оренду.

11.3. Виконавчий комітет зобов'язаний щоквартально до 15 числа місяця, наступного за звітним, подавати до ради звіт про стан використання коштів від здачі в оренду майна (згідно форми), відомості про майно, яке не використовується і може бути здане в оренду.

Сільський голова

В. Максименко