



**КОНОТОПСЬКА МІСЬКА РАДА**  
**ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ**

\_\_\_\_\_ СЕСІЯ

**Р І Ш Е Н Н Я**

від « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 року

**Про порядок надання в оренду майна,  
що належить до комунальної власності  
Конотопської міської територіальної громади**

Відповідно до статей 142, 143 Конституції України, статей 759-786 Цивільного кодексу України, статей 283-291 Господарського кодексу України, статті 25, пункту 31 частини 1 статті 26, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», з метою раціонального управління ресурсами територіальної громади, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності Конотопської міської територіальної громади,

міська рада в и р і ш и л а :

1. Затвердити Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності Конотопської міської територіальної громади (додаток 1).

2. Затвердити Методику розрахунку орендної плати за майно, що належить до комунальної власності Конотопської міської територіальної громади (додаток 2).

3. Затвердити Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності (додаток 3).

4. Затвердити Перелік підприємств, установ, організацій, суб'єктів підприємницької діяльності, фізичних осіб, що надають соціально важливі послуги населенню Конотопської міської територіальної громади і мають право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону (додаток 4).

5. Визнати таким, що втратило чинність рішення міської ради від 24.12.2014 (6 скликання, 56 сесія) “Про порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп”.

**Міський голова**

**Артем СЕМЕНІХІН**

## **ПОЛОЖЕННЯ** **про оренду майна, що належить до комунальної власності** **Конотопської міської територіальної громади**

### **Загальні положення**

**1.** Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності Конотопської міської територіальної громади (надалі – Положення) розроблене на основі Конституції України, Цивільного та Господарського кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон), «Про приватизацію державного та комунального майна, «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Порядок КМУ), постанови Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 №630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно», інших нормативно-правових актів і є цілісною системою взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання майна Конотопської міської територіальної громади шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам з метою задоволення їхніх прав та інтересів, а також прав та інтересів Конотопської міської територіальної громади, з врахуванням особливостей встановлених цим Положенням.

**2.** Конотопська міська рада, реалізуючи від імені територіальної громади права власника щодо майна, яке є комунальною власністю громади, визначає основні засади управління цим майном, склад і повноваження своїх виконавчих органів стосовно управління ним, зокрема, умови і порядок передачі його в оренду фізичним і юридичним особам.

**3.** Це Положення регулює:

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

**4.** У цьому Положенні терміни вживаються у значеннях, встановлених Законом.

**5.** Передача в оренду майна, що належить до комунальної власності Конотопської міської територіальної громади, здійснюється шляхом проведення електронного аукціону, крім випадків передбачених чинним законодавством, на підставі цього Положення, з дотриманням принципів законності, рівності, відкритості, гласності та справедливості.

### **Об'єкти оренди**

**6.** Об'єктами оренди є:

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

**7.** Єдиним майновим комплексом є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг). У разі виділення з єдиного майнового комплексу відокремленого структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс.

**8.**Нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно із складу єдиного майнового комплексу, може бути об'єктом оренди, якщо воно не заборонене до оренди Законами України, не задіяне у процесі основного виробництва та за висновком балансоутримувача цього майна, його оренда не порушить цілісності майнового комплексу.

**9.**У разі передачі в оренду окремих кімнат чи частини приміщень в нежитлових будівлях (без наявного окремого входу) до корисної площі об'єкту оренди додається частка площ спільного користування, які будуть задіяні орендарем з використанням корисних площ, при цьому:

- при наявності технічного паспорта (інвентарної справи) на всю будівлю, частина приміщень якої передаються в оренду, і є можливість визначити, які приміщення відносяться до корисних, а які до площ спільного користування, для визначення загальної площі об'єкту оренди розраховується коефіцієнт пропорційного співвідношення основних (корисних) та допоміжних (спільного користування) приміщень будівлі. Коефіцієнт визначається шляхом ділення загальної площі приміщень спільного користування (сходові, щитові, коридори, санвузли і т.п.) на загальну площу корисних приміщень (кабінети, офіси і т.п.). При цьому частка приміщень площ спільного користування визначається шляхом множення основних (корисних) приміщень, що пропонуються для передачі в оренду на визначений коефіцієнт.

- при відсутності технічного паспорта (інвентарної справи) на всю будівлю, чи неможливості визначити, які приміщення відносяться до корисних, а які до площ спільного користування (заклади охорони здоров'я, культури, освіти та інші) загальна площа об'єкту оренди визначається шляхом множення корисної площі об'єкту на коефіцієнт 1,3.

**10.**Окреме індивідуально визначене майно, може передаватися в оренду при умові, що воно не задіяне в господарській діяльності комунальних підприємств, установ, організацій на балансі яких воно знаходиться.

**11.**Не можуть бути об'єктами оренди єдині майнові комплекси, їх відокремлені структурні підрозділи; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення); окреме індивідуально визначене майно, передача в оренду яких заборонена законодавством України або рішеннями Конотопської міської ради.

**12.**Мінімальна площа об'єкта, який пропонується для надання в оренду, становить 2 (два) метри квадратні.

### **Орендодавці**

**13.**Від імені Конотопської міської територіальної громади повноваження орендодавця майна органів місцевого самоврядування щодо єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень, а також їх частин), майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності здійснює Відділ комунального майна Конотопської міської ради Сумської області (далі – Орендодавець/ВКМ).

**14.**Від імені Конотопської міської територіальної громади повноваження орендодавця здійснюють – комунальні підприємства, установи та організації, яким таке майно передано у повне господарське відання або оперативне управління (далі – Балансоутримувачі):

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

- щодо нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує 30 (тридцять) календарних днів протягом 1 (одного) року щодо кожного орендаря;

- щодо іншого індивідуально визначеного майна, відмінного від нерухомого майна.

**15.**Комунальні підприємства, установи та організації можуть самостійно надавати в оренду закріплене за ними нерухоме майно для проведення разових заходів без проведення аукціону, терміном до одного місяця, за погодженням із міським головою.

**16.**Від імені Конотопської міської територіальної громади, повноваження представницького органу по прийняттю рішень про включення майна комунальної власності до Переліку відповідного типу, відмову у включенні майна до одного з Переліків або виключення майна із одного з Переліків здійснює Виконавчий комітет Конотопської міської ради (далі - Виконком).

## **Орендарі**

**17.** Орендарями можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, крім осіб визначених частиною 4 статті 4 Закону, а саме:

- фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України "Про санкції", а також пов'язані з ними особи;

- юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань";

- фізичні та юридичні особи, зареєстровані в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам;

- фізичні та юридичні особи, які перебувають у процедурах банкрутства (неплатоспроможності) або у процесі припинення;

- працівники орендодавця - щодо майна, яке надається в оренду такими орендодавцями;

- працівники уповноважених органів управління та балансоутримувачів - щодо майна, оренда якого погоджується такими уповноваженими органами управління або яке знаходиться на балансі таких балансоутримувачів.

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

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

## **Повноваження органів місцевого самоврядування щодо оренди комунального майна**

**20.** Конотопська міська рада:

- затверджує Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності Конотопської міської територіальної громади;

- затверджує Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно;

- затверджує Примірний договір оренди;

- визначає порядок розподілу орендної плати;

- встановлює пільги щодо нарахування/звільнення від нарахування орендної плати;

- встановлює розмір орендної плати за комунальне майно, яке передається в оренду суб'єктам господарювання, що надають соціально важливі послуги населенню Конотопської міської територіальної громади і мають право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону;

- приймає в порядку, встановленому Законом, рішення про надання згоди на здійснення орендарем за рахунок власних коштів невід'ємних поліпшень комунального майна;

- у встановлених Законом випадках приймає рішення про зарахування або про відмову в зарахуванні невід'ємних поліпшень майна;

- приймає рішення про зарахування витрат орендаря на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати (таке рішення може бути прийняте один раз протягом строку оренди);

- приймає рішення про доцільність або про відмову в передачі єдиного майнового комплексу в оренду;

- приймає рішення про передачу в довгострокову пільгову оренду занедбаних пам'яток культурної спадщини, що перебувають у комунальній власності.

**21.** Виконавчий комітет Конотопської міської ради:

Приймає рішення про:

- включення (виключення) комунального майна до (з) Переліку першого типу;
- включення (виключення) комунального майна до (з) Переліку другого типу;
- укладання договорів оренди нерухомого майна, включеного до Переліку другого типу;
- оголошення аукціонів на оренду комунального майна, включеного до Переліку першого типу;
- затверджує умови передачі в оренду комунального майна та додаткові умови;
- продовження терміну дії договорів оренди нерухомого майна шляхом проведення аукціонів (без оголошення аукціонів);
- рішення про відмову у продовженні договору оренди комунального майна;
- внесення змін до договорів оренди нерухомого майна;
- надання згоди на передачу майна в суборенду.

**22.Балансоутримувач:**

- приймає рішення щодо наміру передачі майна в оренду (або відмови) та включення його до відповідного Переліку: за власною ініціативою, за заявою потенційного орендаря чи орендодавця, або про відмову у включенні майна до одного з Переліків у випадках передбачених Законом;
- здійснює контроль за використанням переданого в оренду нерухомого та рухомого майна;
- приймає рішення про надання згоди (відмови) на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок орендаря і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;
- виступає орендодавцем комунального майна у випадках визначених пунктом 14 Положення;
- у встановлених Законом випадках та за наявності рішення міської ради здійснює зарахування здійснених невід'ємних поліпшень орендованого майна, яке перебуває у нього на балансі.

**23.Відділ комунального майна Конотопської міської ради (Орендодавець):**

- виступає орендодавцем майна, визначеного цим Положенням;
- здійснює підготовку проектів рішень з питань оренди комунального майна на розгляд виконавчого комітету та міської ради;
- здійснює функції по укладенню, переукладенню, продовженню, припиненню дії договорів оренди;
- вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до електронної торгівельної системи (далі – ЕТС);
- виступає організатором аукціонів з оренди комунального майна в ЕТС;
- оголошує конкурс оцінювачів по відбору суб'єктів оціночної діяльності з метою виготовлення звіту про ринкову вартість майна об'єктів, які можуть бути передані в оренду;
- встановлює стартову орендну плату за об'єкт оренди, який планується для передачі в оренду з Переліку 1 типу шляхом оголошення аукціону;
- виступає позивачем та відповідачем в суді з питань оренди комунального майна;
- здійснює контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна.

**Розробляє та/або затверджує своїм наказом:**

- протоколи електронних аукціонів;
- оголошення про проведення аукціонів;
- інформаційні повідомлення;
- висновок/звіт про незалежну оцінку майна.

**24.**Зазначені у пунктах 20-23 особи здійснюють також інші функції, передбачені Законом, актами законодавства, їхніми установчими (та/або регламентними) актами та відповідними рішеннями міської ради.

**Ініціатива щодо оренди комунального майна та порядок включення об'єкта оренди до Переліку відповідного типу**

**25.**Ініціатива щодо оренди комунального майна чи наміру передачі майна в оренду може виходити від:

- потенційного орендаря;
- орендодавця;
- балансоутримувача.

**26.**Потенційний орендар, зацікавлений в отриманні майна в оренду, через ЕТС звертається до орендодавця із заявою про включення такого майна до Переліку відповідного типу або ж подає заяву на оренду майна вже включеного до Переліку відповідного типу.

**27.**Порядок реєстрації потенційного орендаря в ЕТС для подання ним заяви визначається згідно з правилами функціонування електронного майданчика, через який такий орендар подає заяву. Така заява подається шляхом заповнення електронної форми через особистий кабінет в ЕТС із завантаженням електронних копій документів.

**28.**У заяві потенційний орендар зазначає такі відомості:

- 1) інформацію про потенційний об'єкт оренди, яка дозволяє його ідентифікувати;
- 2) бажаний розмір площі об'єкта;
- 3) цільове призначення, за яким об'єкт оренди планується до використання;
- 4) бажаний строк оренди, а в разі коли об'єкт планується до використання погодинно, - бажаний графік використання об'єкта;
- 5) тип Переліку, до якого пропонується включити об'єкт оренди;
- 6) обґрунтування доцільності включення майна до Переліку 2 типу, якщо заява подається щодо включення майна до такого Переліку;
- 7) контактні дані заявника (поштова адреса, номер телефону, адреса електронної пошти), а для юридичних осіб - також ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України;

8) потенційний орендар, зацікавлений в оренді єдиного майнового комплексу додає свою річну фінансову звітність на останню звітну дату або завірену належним чином копію звіту про фінансові результати потенційного орендаря з урахуванням дебіторської і кредиторської заборгованостей за останній рік.

**29.**Отримана заява потенційного орендаря і документи, додані до неї відповідно до цього Положення, передаються орендодавцем балансоутримувачу такого майна протягом 3 (трьох) робочих днів з дати отримання відповідної заяви.

**30.**За результатами розгляду заяви потенційного Орендаря або Орендодавця Балансоутримувач протягом 10 (десяти) робочих днів з дати отримання такої заяви приймає одне з таких рішень:

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

Відсутність погодження або відмови у погодженні Балансоутримувачем протягом 10 (десяти) робочих днів з дати отримання заяви потенційного Орендаря або Орендодавця вважається погодженням Балансоутримувача про намір передачі майна в оренду.

У разі включення об'єкта до Переліку відповідного типу за заявою іншої особи, яка подана раніше, Орендодавець інформує потенційного орендаря (іншого ініціатора оренди) протягом 3 (трьох) робочих днів з дати отримання заяви такого потенційного орендаря (іншого ініціатора оренди).

**31.**Після прийняття Балансоутримувачем рішення про намір передачі майна в оренду, Балансоутримувач готує клопотання про включення майна до Переліку 1 чи 2 типу та направляє його Орендодавцю.

**32.**Орендодавець розглядає клопотання Балансоутримувача та готує проект рішення на розгляд Виконкому. Виконком приймає рішення про включення або відмову у включенні об'єкта до Переліку 1 чи 2 типу.

В проекті рішення зазначається:

– до якого Переліку пропонується включити майно комунальної власності, якщо такий об'єкт не був включений до жодного з переліків;

– інформація про передачу майна комунальної власності в оренду шляхом проведення аукціону/ або про продовження договору оренди майна комунальної власності шляхом проведення аукціону, з вказанням повної назви такого орендаря / або про передачу майна комунальної власності в оренду без проведення аукціону, якщо об'єкт включений (включається) до Переліку 2 типу / або про продовження договору оренди майна комунальної власності без проведення аукціону, з вказанням повної назви такого орендаря;

- інформація про додаткові умови оренди.

**33.** Термін прийняття рішень про включення майна комунальної власності до Переліку відповідного типу не повинен перевищувати 30 (тридцять) робочих днів з дати прийняття рішення (погодження) Балансоутримувача про намір передачі такого майна в оренду.

**34.** Протягом 10 (десяти) робочих днів з дати прийняття рішення про включення об'єкта до Переліку 1 чи 2 типу Орендодавець вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до ЕТС.

**35.** Виконком може прийняти рішення про недоцільність включення об'єкта оренди до Переліку 2 типу в разі наявності поданої заяви про включення об'єкта оренди до Переліку 1 типу, якщо такий об'єкт оренди є комерційно привабливим та є недоцільним для включення до Переліку 2 типу. У такому випадку орендодавець пропонує заявнику подати заяву щодо включення іншого об'єкта до Переліку 2 типу або подати заяву на оренду щодо майна вже включеного до Переліку 2 типу.

**36.** У разі відмови у включенні майна до Переліку відповідного типу, Орендодавець письмово повідомляє ініціатора оренди про підстави та причини такої відмови. У листі надаються рекомендації ініціатору оренди щодо усунення недоліків, зокрема, щодо зміни зазначеного в заяві цільового призначення, якщо конкретний об'єкт оренди може бути використаний лише за визначеним цільовим призначенням, або щодо зміни площі (частини) об'єкта оренди. У разі коли ініціатором був потенційний орендар, подається також інформація щодо інших об'єктів, які можуть бути або вже включені до Переліку відповідного типу.

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

**37.** У разі прийняття рішення про намір передачі майна в оренду, про зміну або скасування рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу або про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу, орендодавець оприлюднює його в ЕТС протягом 10 (десяти) робочих днів з дати отримання відповідного рішення.

**38.** Комунальні підприємства, установи та організації, в господарському віданні або в оперативному управлінні яких знаходиться нерухоме майно, що не використовується ними для власних потреб, зобов'язані надати інформацію про це Орендодавцю з метою віднесення та включення такого комунального майна до об'єктів комунальної власності, які можуть бути передані в оренду.

**39.** Не можуть бути використані за будь-яким іншим цільовим призначенням такі об'єкти оренди:

майно закладів охорони здоров'я;

майно закладів освіти;

об'єкти соціально-культурного призначення (майно закладів культури, фізичної культури і спорту);

нерухоме майно, в якому розміщені органи державної влади або органи місцевого самоврядування;

майно, щодо якого Конотопською міською радою прийняте рішення про його використання за конкретним цільовим призначенням.

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

Обмеження щодо використання майна закладів охорони здоров'я, освіти, соціально-культурного призначення (майна закладів культури, об'єктів спортивної інфраструктури) не поширюються на оренду будівель, споруд, окремих приміщень та їх частин, іншого нерухомого майна, що перебуває в аварійному стані або не використовується у діяльності таких закладів та об'єктів протягом 3 (трьох) років (для об'єктів площею менш як 500 кв. метрів) або 5 (п'яти) років (для об'єктів площею, що становить 500 і більше кв. метрів).

Не можуть також використовуватися за будь-яким цільовим призначенням об'єкти оренди, щодо яких укладено договір оренди до набрання чинності Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 №157-IX та відповідно до якого встановлено обов'язок орендаря використовувати майно за визначеним цільовим призначенням.

**40.** Порядок та особливості передачі в оренду єдиного майнового комплексу визначаються Законом та Порядком КМУ.

#### **Визначення орендної плати, інших платежів та встановлення строку оренди**

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

Орендар/Балансоутримувач може переоцінювати об'єкт оренди, якщо залишкова вартість цього об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості на дату балансу. В такому разі вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати буде його ринкова вартість відповідно до висновку оцінювача про вартість майна.

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

- у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки);
- об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;
- продовження договору оренди на новий строк, якщо договір оренди був укладений без проведення аукціону;

Оцінка об'єкта оренди не проводиться в разі надходження заяв від органів державної влади, органів місцевого самоврядування, інших бюджетних організацій, закладів, установ, які фінансуються з місцевого або державного бюджету.

**43.** Оцінка об'єкта оренди здійснюється після внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЄТС в порядку, і до розміщення оголошення про передачу майна в оренду.

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

**44.** У разі коли замовником оцінки є Орендодавець - відбір суб'єкта оціночної діяльності для проведення оцінки об'єкта оренди комунальної власності здійснюється на конкурентних засадах.



**45.**Ринкова (оціночна) вартість об'єкта з метою передачі майна в оренду визначається на замовлення Орендодавця. Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний відшкодувати орендодавцю вартість проведення оцінки об'єкта оренди та рецензії протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту укладення договору оренди та надати Орендодавцю копію відповідного документу про сплату.

**46.**Ринкова (оціночна) вартість об'єкта, який перебуває в оренді на підставі договору, який орендар бажає продовжити на новий строк, визначається на замовлення орендаря, без оголошення конкурсу оцінювачів.

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

**47.**Результати незалежної оцінки є чинними протягом 12 (дванадцяти) місяців від дати оцінки.

**48.**Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Строки внесення орендної плати та її розмір визначаються у договорі оренди.

Початок нарахування орендної плати та інших платежів, пов'язаних з орендою майна, починається після підписання сторонами договору оренди, з дати підписання Акта приймання-передачі об'єкта оренди, який підписується орендодавцем, орендарем та балансоутримувачем у такі строки:

- протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення про укладення договору з потенційним орендарем, у випадку передачі майна в оренду без проведення аукціону (за умови наявності оцінки майна на об'єкт оренди);

- протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону, у випадку передачі майна в оренду через електронний аукціон, а також за наявності наказу орендодавця про затвердження протоколу аукціону та передачі майна в оренду.

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

**50.**Стартова орендна плата на першому аукціоні з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1 відсоток вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до пункту 41 даного Положення;

Якщо строк оренди перевищує один місяць, але об'єкт оренди пропонується для погодинного використання, то розмір стартової орендної плати на першому аукціоні може бути пропорційно зменшений відповідно до часу використання об'єкта протягом одного місяця.

Якщо об'єктом оренди є окреме індивідуально визначене майно (крім транспортних засобів), то розмір стартової орендної плати визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати.

В оголошенні про передачу майна в оренду зазначається стартова орендна плата за всю площу об'єкта оренди за один місяць, крім випадків добової або погодинної оренди.

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

Протягом місяця з моменту укладення договору оренди нерухомого майна Орендар зобов'язаний укласти договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю або самостійно укласти із постачальниками комунальних послуг договори на постачання відповідних комунальних послуг та надати Балансоутримувачу копії таких договорів.

Сплата за землю здійснюється Орендарем відповідно до чинного законодавства України.

У разі неукладення Орендарем договорів з постачальниками комунальних послуг та/або відмовою у відшкодуванні витрат Балансоутримувачу є підставою для дострокового припинення договору оренди

**52.**Строк договору оренди не може становити менше 5 (п'яти) років, крім випадків, визначених Порядком КМУ, а саме:

Менш тривалий строк може бути встановлений у таких випадках:

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

### **Порядок передачі в оренду майна комунальної власності шляхом проведення електронного аукціону в електронній торговій системі**

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

**54.**Порядок організації, проведення та визначення переможців електронних аукціонів здійснюється відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 № 483 з урахуванням приписів цього Положення.

### **Підготовка до передачі об'єкта оренди на аукціоні**

**55.**Потенційний орендар через свій особистий кабінет в ЕТС подає заяву на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку 1 типу, шляхом заповнення електронної форми.

Для подання заяви на оренду об'єкта оренди потенційний орендар обирає з Переліку 1 типу відповідний об'єкт та зазначає в заяві бажаний строк оренди, а якщо потенційний орендар бажає орендувати об'єкт погодинного, - також графік погодинного використання об'єкта.

Контактні дані потенційного орендаря вносяться шляхом заповнення електронної форми. Інформація про потенційного орендаря розкривається після моменту закінчення електронного аукціону.

**56.**Орендодавець на підставі рішення прийнятого виконавчим комітетом міської ради розробляє зміст оголошення про передачу комунального майна в оренду на аукціоні, яке затверджується наказом ВКМ, та через свій особистий кабінет оприлюднює в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні у випадках та у строки, передбачені частиною 1 статті 12 Закону «Про оренду державного та комунального майна», а саме:

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

- протягом 20 робочих днів з дати подання потенційним орендарем заяви на оренду майна включеного до Переліку 1 типу (згідно з частиною 1 статті 11 Закону);

- у будь-який час після включення об'єкта оренди до Переліку 1 типу, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за власною ініціативою балансоутримувача або орендодавця і щодо якого відсутня заява на оренду майна, передбачена частиною 1 статті 11 цього Закону.

Оголошення повинно містити наступну інформацію:

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

наказ відділу комунального майна

Конотопської міської ради Сумської області

від « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року № \_\_\_\_\_

**ОГОЛОШЕННЯ (ЛОТ № \_\_\_\_\_ )  
про передачу нерухомого майна в оренду**

|   |  |
|---|--|
| Назва аукціону  |  |
| Повне найменування та адреса орендодавця  |  |
| Повне найменування та адреса балансоутримувача  |  |
| <b>Інформація про об'єкт оренди</b>   |  |
| Тип Переліку  |  |
| Дата та номер рішення Виконавчого комітету міської ради про включення до Переліку першого типу  |  |
| Місцезнаходження об'єкта  |  |
| Тип об'єкта   |  |
| Характеристика об'єкта оренди   |  |
| Технічний стан об'єкта оренди   |  |
| Забезпеченість комунікаціями  |  |
| Загальна площа об'єкта, кв. м   |  |
| Корисна площа об'єкта, кв. м  |  |
| Ринкова вартість об'єкта, грн.  |  |
| Рішення про проведення інвестиційного конкурсу або про включення об'єкта до переліку майна, що підлягає приватизації  |  |
| Інформація про наявність окремих особових рахунків на об'єкт оренди, відкритих постачальниками комунальних послуг   |  |
| Інформація про те, що об'єктом оренди є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина  |  |
| Рішення про передачу пам'ятки культурної спадщини в довгострокову пільгову оренду   |  |
| <b>Інформація про умови оренди об'єкта</b>  |  |
| Строк оренди  |  |
| Стартова орендна плата (в оголошенні про передачу майна в оренду зазначається стартова орендна плата за всю площу об'єкта оренди за один місяць, крім випадків добової або погодинної оренди) |  |
| Цільове призначення об'єкта оренди:   |  |
| Обмеження щодо цільового призначення об'єкта оренди, встановлені відповідно до п. 29 Порядку КМУ  |  |
| Наявність рішення уповноваженого органу про затвердження додаткових умов оренди майна   |  |
| Чи передбачено погодинне використання об'єкта?  |  |
| Вимоги до орендаря  |  |
| Письмова згода на передачу майна в суборенду відповідно до п.169 Порядку  |  |
| <b>Інформація про аукціон та його умови</b>   |  |
| Вид аукціону  |  |
| Дата аукціону   |  |
| Кінцевий строк подання заяви на участь в електронному аукціоні та електронному аукціоні із зниженням стартової ціни   |  |
| Розмір мінімального кроку підвищення стартової орендної плати під час аукціону  |  |
| Розмір гарантійного внеску для потенційного орендаря (інших учасників)  |  |
| Розмір гарантійного внеску для чинного орендаря (існуючого орендаря)  |  |
| Розмір авансового внеску  |  |
| Розмір реєстраційного внеску  |  |
| Кількість кроків за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій  |  |
| <b>При оцінці наданих конкурсних пропозицій, застосовуватиметься критерій найвища</b>   |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>ціна</b>   |  |
| <b>Інша додаткова інформація</b>  |  |
| Чи зобов'язаний орендар компенсувати витрати, пов'язані з підготовкою об'єкту до передачі в оренду (проведення незалежної оцінки та рецензії майна)   |  |
| Сума компенсації витрат, грн.   |  |
| <p>Аукціон проводиться відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» №157-ІХ від 03.10.2019 та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» та Регламентом роботи електронної торгової системи «Прозорро.Продажі».</p> <p>У разі визнання аукціону, передбаченого частиною одинадцятою статті 18 Закону, таким, що не відбувся, оголошуються аукціони, передбачені частинами одинадцятою та тринадцятою статті 13 Закону.</p> |  |
| Перелік операторів електронних майданчиків та їх банківські реквізити для перерахування гарантійного та реєстраційного внесків доступні за посиланням:  |  |
| Банківські реквізити для сплати реєстраційних внесків:  |  |
| Банківські реквізити для сплати орендної плати та авансового внеску:  |  |
| <p><b>ДОДАТКИ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- фотографічне зображення об'єкта оренди;</li> <li>- поверховий план об'єкта;</li> <li>- проект договору оренди.</li> </ul>   |  |

**57.** У межах строків, передбачених частиною 1 статті 12 Закону орендодавець розробляє (або зазначає в проекті рішення про включення об'єкта до Переліків, передачі в оренду) умови оренди майна та додаткові умови оренди майна (в разі наявності) які затверджуються рішенням Виконавчого комітету міської ради.

**Умови оренди майна включають:**

- розмір стартової орендної плати об'єкта оренди;
- строк оренди, визначений згідно пункту 52 цього Положення.

**Можуть бути визначені такі додаткові умови оренди майна:**

- обмеження щодо використання майна для розміщення об'єктів, перелік яких визначений в додатку 3 до Порядку КМУ у кількості не більш як п'ять груп з відповідного переліку;
- більш тривалий строк оренди, ніж 5 (п'ять) років;
- відшкодування витрат за підготовку об'єкту до надання в оренду, а саме: проведення незалежної оцінки нерухомого майна та рецензування звіту про оцінку нерухомого майна;
- виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку чи виконання інших інвестиційних зобов'язань у межах, передбачених законодавством;
- вимоги щодо наявності досвіду роботи особи у відповідній сфері, якщо об'єктом оренди є майно закладів освіти, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту) та додаткові документи, які повинен подати потенційний орендар на підтвердження наявності такого досвіду, передбачені цим пунктом Порядку;
- вимоги щодо особливостей використання об'єкта оренди, що є майном закладів освіти, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту);
- інші умови, передбачені законодавством або рішенням Виконавчого комітету міської ради.

Якщо об'єктом оренди є пам'ятка, до додаткових умов оренди включається забезпечення орендарем вимог законодавства про охорону культурної спадщини та умов охоронного договору, укладеного уповноваженим органом з відповідним органом охорони культурної спадщини. Якщо об'єктом оренди є занедбана пам'ятка, до додаткових умов оренди включаються також умови, визначені Порядком КМУ.

Додатковими документами, які подаються потенційним орендарем на підтвердження наявності досвіду роботи потенційного орендаря у відповідній сфері для оренди майна закладів освіти, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту), є документ, який засвідчує досвід роботи особи у відповідній сфері, зокрема щодо:

- ліцензованих видів діяльності - документ, що підтверджує наявність ліцензії на право провадження відповідного виду діяльності (копія виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань);

- видів діяльності, які не підлягають ліцензуванню (копії договорів, які свідчать про надання потенційним орендарем відповідних послуг протягом певного строку, але не більше ніж протягом останніх трьох років).

У договорі оренди обов'язково зазначається, що невиконання умов, додаткових умов оренди майна є підставою для дострокового припинення договору оренди. Крім того, у договорі зазначаються обов'язки орендаря щодо збереження, схоронності майна, недопущення його псування та руйнування, щодо використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, щодо компенсації орендарем витрат, пов'язаних з проведенням переоцінки (оцінки) об'єкта оренди, щодо укладення договору страхування стосовно об'єкта оренди.

#### **58. Орендодавець має право відмінити електронний аукціон:**

- до дня його проведення лише в разі порушення встановленого порядку його підготовки, в тому числі в разі виникнення технічного збою, та/або наявності судового рішення або факторів, які можуть суттєво вплинути на лот (його стартову орендну плату чи на суттєві характеристики об'єкта оренди, в тому числі внаслідок його знищення або значного пошкодження) - на підставі рішення Виконавчого комітету міської ради;

- до дня завершення строку, встановленого для затвердження ним протоколу про результати електронного аукціону у разі виникнення технічного збою, підтвердженого адміністратором ЕТС – на підставі наказу ВКМ.

Адміністратор ЕТС повідомляє про технічний збій шляхом публікації відповідного повідомлення на власному офіційному веб-сайті, а оператори електронних майданчиків інформують орендодавців та учасників аукціонів відповідно до опублікованого адміністратором повідомлення. Якщо технічний збій тягне за собою необхідність відміни електронного аукціону, адміністратор надає орендодавцю підтвердження того, що відбувся технічний збій, протягом одного робочого дня з дати його виникнення.

**59. Орендодавець відмінює електронний аукціон до дня його проведення на підставі рішення Виконавчого комітету міської ради, у разі прийняття рішення про виключення майна з Переліку 1 типу.**

Рішення Виконкому про відміну електронного аукціону, рішення про скасування або зміну рішення про включення об'єкта оренди до Переліку 1 типу, що тягне за собою необхідність відміни аукціону, рішення про виключення майна з Переліку 1 типу оприлюднюється в ЕТС не пізніше робочого дня, що настає за днем прийняття відповідного рішення, та обов'язково повинне містити підстави та обґрунтування прийняття такого рішення згідно з вимогами цього пункту.

#### **Порядок передачі в оренду комунального майна без проведення аукціону**

**60. Право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону мають особи, визначені статтею 15 Закону, а також, особи що надають соціально важливі послуги**

населенню Конотопської міської територіальної громади, перелік яких затверджено рішенням Конотопської міської ради.

**61.**Протягом 20 (двадцяти) робочих днів з дати включення об'єкта оренди до Переліку 2 типу або визначення статусу об'єкта оренди як «вільний» у Переліку 2 типу, орендодавець повинен розробити, затвердити рішенням Виконавчого комітету міської ради та опублікувати в ЕТС умови та додаткові умови (у разі наявності) оренди майна.

Додаткові умови оренди майна розробляються орендодавцем відповідно до пункту 57 цього Положення та затверджуються рішенням Виконавчого комітету міської ради одночасно з прийняттям рішення про включення об'єкта оренди до Переліку 2 типу.

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

**62.**Якщо потенційний орендар має право на отримання майна без проведення аукціону, відповідно до частини 1, абзаців 11-12 частини 2 статті 15 Закону, а об'єкт було включено до Переліку 2 типу за його заявою, протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати розроблення та затвердження рішенням Виконавчого комітету міської ради умов та додаткових умов (у разі наявності) оренди такого майна, укладається договір оренди майна з таким потенційним орендарем або приймається рішення про відмову в разі наявності підстав, передбачених пунктом 63 цього Порядку.

**63.**Потенційні орендарі, передбачені пунктом 62 цього Положення, у випадках, якщо вони бажають орендувати об'єкт, що був включений до Переліку 2 типу не за їх ініціативою, потенційні орендарі, які мають право на отримання майна без проведення аукціону відповідно до частини 2 статті 15 Закону, подають через свій особистий кабінет заяву на оренду об'єкта оренди, включеного до Переліку 2 типу, шляхом заповнення електронної форми та завантажують електронні копії документів в ЕТС.

Для подання заяви на оренду об'єкта потенційний орендар обирає з Переліку 2 типу відповідний об'єкт.

У заяві на оренду об'єкта оренди потенційний орендар обов'язково зазначає:

- бажаний строк оренди;
- цільове використання об'єкта оренди;
- надає згоду сплачувати орендну плату, розмір якої визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати.

До заяви додаються:

**а) для фізичних осіб – громадян України:**

- копія паспорта громадянина України (для ID картки - з довідкою);
- копія довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків (РНОКПП);
- копія виписки або витяг із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.

**б) для юридичних осіб:**

- копія виписки або витяг із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;
- копії установчих документів;
- копію документу про призначення керівника юридичної особи (протокол загальних зборів про вибори, рішення чи наказ про призначення);
- копію свідоцтва про реєстрацію платника ПДВ (за наявності);
- банківські реквізити.

- документи, передбачені додатком 1 до Постанови КМУ.

Народний депутат України або депутат місцевої ради може подати заяву на оренду для розміщення громадської приймальні лише щодо одного об'єкта оренди в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці (району, міста, району в місті, селища, села) за умови, що такий депутат не орендує інше державне або комунальне майно для розміщення

громадської приймальні в цій адміністративно-територіальній одиниці (районі, місті, районі в місті, селищі, селі). Для розміщення громадської приймальні народного депутата України об'єкт оренди надається згідно з вимогами Закону України "Про статус народного депутата України".

**64.** Виконавчий комітет протягом 20 (двадцяти) робочих днів з дати отримання заяви на оренду об'єкта, включеного до Переліку 2 типу, приймає рішення про укладення договору оренди або про відмову в передачі в оренду відповідного об'єкта оренди, якщо заяву подано потенційним орендарем, передбаченим:

- частиною 1 статті 15 Закону;
- частиною 2 статті 15 Закону, якщо орендар є державним або комунальним підприємством, установою, організацією;
- абзацом 11-12 частини 2 статті 15 Закону, незалежно від форми власності.

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

- встановлення рішенням орендодавця невідповідності заявника вимогам, передбаченим статтями 4, 15 Закону;
- подання недостовірної чи неповної інформації щодо особи або діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об'єкта без проведення аукціону, неподання документів, передбачених додатком 1 Порядку КМУ;
- наявності обґрунтованих власних потреб балансоутримувача, або потреб іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремих частині;
- неможливості використання майна відповідно до графіка запланованих науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів;
- скасування рішення про включення відповідного об'єкта оренди до Переліку 2 типу або виключення об'єкта оренди з Переліку 2 типу в разі наявності інших підстав, передбачених статтею 7 Закону.

**65.** Орендодавець протягом 15 робочих днів з дати отримання заяви на оренду об'єкта, включеного до Переліку 2 типу, оприлюднює через ЕТС інформаційне повідомлення про передачу об'єкта оренди без проведення аукціону, якщо заяву подано особами, передбаченими частиною 2 статті 15 Закону, крім визначених пунктом 64 цього Порядку.

**Інформаційне повідомлення повинне містити такі відомості:**

- 1) повне найменування і адресу орендодавця та балансоутримувача;
- 2) інформацію про об'єкт оренди, наведену в Переліку 2 типу;
- 3) проект договору оренди;
- 4) інформацію про цільове призначення об'єкта оренди;
- 5) умови оренди майна (розмір орендної плати, визначений відповідно до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, строк оренди, а у разі коли об'єкт оренди пропонується для погодинного використання - також інформацію про графік використання об'єкта оренди) та додаткові умови (у разі наявності);
- 6) контактні дані (номер телефону і адреса електронної пошти) працівника балансоутримувача, відповідального за ознайомлення заінтересованих осіб з об'єктом оренди;
- 7) найменування установи (банку, казначейства), її місцезнаходження та номери рахунків у національній та іноземній валюті, відкритих для проведення орендарем розрахунків за орендовані об'єкти;
- 8) інша додаткова інформація, визначена орендодавцем.

**66.** Протягом 20 (двадцяти) робочих днів з дати оприлюднення інформаційного повідомлення про передачу об'єкта оренди без проведення аукціону, суб'єкти, які згідно із статтею 15 Закону мають право на оренду майна без проведення аукціону за зазначеним в інформаційному повідомленні цільовим призначенням, подають заяву на оренду відповідного об'єкта оренди та додані до неї документи згідно з пунктом 63 цього Положення.

Такі потенційні орендарі подають орендодавцю оригінали документів та належним чином завірені копії протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня, наступного за днем закінчення строку на подання заяв на оренду об'єкта оренди.

**67.** Орендодавець перевіряє подані заяви і додані до них документи та протягом 10 десяти робочих днів приймає рішення Виконкому:

1) про надання в оренду майна та укладення договору оренди з потенційним орендарем, якщо заяву на оренду об'єкта оренди подано єдиним заявником, на підставі якої було оприлюднено інформаційне повідомлення;

2) про надання в оренду майна та укладення договору оренди з потенційним орендарем, визначеним відповідно до пункту 69 цього Положення;

3) про відмову в передачі в оренду відповідного майна у випадках, передбачених пунктом 64 цього Положення.

**68.** Підставою для укладення договору оренди комунального майна (додаткової угоди до договору) є:

- рішення виконавчого комітету Конотопської міської ради;
- рішення міської ради;
- наказ комунального підприємства (організації, установи, закладу) про надання в оренду індивідуально визначеного майна або укладення договору оренди терміном до одного місяця.

**69.** У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від юридичних осіб, передбачених абзацами 4, 9 частини 2 статті 15 Закону (крім тих, що є державними або комунальними підприємствами, установами, організаціями та закладами освіти, що засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з країн-членів Європейського Союзу) договір оренди укладається з особою, яка запропонувала найвищий розмір орендної плати. Якщо потенційні орендарі зазначили у своїй заявах однаковий пропонуваний розмір орендної плати, договір оренди укладається з особою, яка першою подала заяву.

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

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

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від кількох державних та комунальних спортивних клубів, дитячо-юнацьких спортивних шкіл, шкіл вищої спортивної майстерності, центрів студентського спорту закладів вищої освіти, фізкультурно-оздоровчих закладів, центрів фізичного здоров'я населення, центрів фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, а також громадських об'єднань фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворених ними спортивних клубів (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацьких спортивних шкіл, шкіл вищої спортивної майстерності, центрів студентського спорту закладів вищої освіти, центрів фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, виключно для проведення спортивних заходів або надання фізкультурно-спортивних послуг договір оренди укладається з потенційним орендарем, який першим подав заяву.

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



**70.**Потенційний орендар, який має право на отримання майна без проведення аукціону відповідно до частини 1 статті 15 Закону, може подати через ЕТС заяву на оренду майна, внесеного до Переліку 1 типу, але до оприлюднення оголошення про проведення аукціону для оренди такого майна.

У такому разі Виконком може прийняти рішення:

- про задоволення такої заяви шляхом виключення об'єкта, стосовно якого подана заява, із Переліку 1 типу, та прийняти рішення про включення об'єкта до Переліку 2 типу з метою надання в оренду заявнику;

- відмовити у задоволенні такої заяви, якщо включення відповідного майна до Переліку 2 типу є недоцільним за умови, що орендодавець надає потенційному орендарю інформацію про інший вакантний об'єкт оренди та пропонує заявнику подати заяву щодо включення такого об'єкта до Переліку 2 типу або подати заяву на оренду, якщо такий об'єкт уже включено до Переліку 2 типу.

**71.**Після прийнятого рішення про надання в оренду майна комунальної власності потенційний орендар зобов'язаний:

- укласти договір оренди об'єкта оренди та підписати акт приймання-передачі протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення. Завантажити договір оренди та акт приймання-передачі до електронної торгової системи в межах строку для укладення договору оренди, визначеного цим пунктом;

- до укладення договору оренди або в день підписання такого договору, сплатити авансовий внесок (зараховується в рахунок майбутніх платежів по орендній платі), у розмірі та на рахунок, зазначені в договорі оренди нерухомого майна.

**72.**Після припинення договору оренди об'єкта, включеного до Переліку 2 типу, статус об'єкта в Переліку 2 типу зазначається як "вільний" (у разі коли щодо об'єкта не було прийнято рішення про виключення такого майна з Переліку 2 типу або про скасування рішення про включення об'єкта до відповідного Переліку).

### **Порядок укладення договору оренди**

**73.**Договір оренди формується на підставі Примірного договору оренди, що затверджується рішенням Конотопської міської ради.

**74.**Потенційний орендар, що укладає договір оренди майна за результатами аукціону, має право використовувати майно за цільовим призначенням, яке було визначене рішенням виконавчого комітету Конотопської міської ради та оприлюднено в оголошенні аукціону.

Якщо в оголошенні про передачу нерухомого майна в оренду на аукціоні не зазначено цільове призначення майна, потенційний орендар має право використовувати даний об'єкт за будь-яким цільовим призначенням.

**75.**Договори оренди, які укладаються на термін більше 5 (п'яти) років підлягають нотаріальному посвідченню. Оплата робіт пов'язаних з оформленням відповідних документів (послуги нотаріального посвідчення, виготовлення витягу з реєстру права власності на майно, сплата держмита та інше) покладається на орендаря.

**76.**Протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону, між орендодавцем, балансоутримувачем та переможцем електронного аукціону укладається договір оренди об'єкта оренди за результатами проведення електронного аукціону, який в межах зазначеного строку оприлюднюється орендодавцем в ЕТС через особистий кабінет. У разі відмови балансоутримувача від підписання договору оренди, договір укладається між орендодавцем та переможцем електронного аукціону.

**77.**Договір оренди майна без проведення аукціону та акт приймання-передачі укладаються з потенційним орендарем, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Положенням, протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення виконавчого комітету міської ради про укладення договору. Договір оренди укладається між орендодавцем, балансоутримувачем та потенційним орендарем. Орендодавець завантажує договір оренди та акт приймання-передачі до ЕТС в межах строку для укладення договору оренди, визначеного

цим пунктом. У разі відмови балансоутримувача від підписання договору оренди, договір укладається між орендодавцем та орендарем.

**78.** У разі коли переможець електронного аукціону не відповідає вимогам статті 4 Закону, а саме:

- фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України "Про санкції", а також пов'язані з ними особи;

- юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань";

- фізичні та юридичні особи, зареєстровані в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам;

- фізичні та юридичні особи, які перебувають у процедурах банкрутства (неплатоспроможності) або у процесі припинення;

- працівники орендодавця - щодо майна, яке надається в оренду такими орендодавцями;

- працівники уповноважених органів управління та балансоутримувачів - щодо майна, оренда якого погоджується такими уповноваженими органами управління або яке знаходиться на балансі таких балансоутримувачів.

або в інших випадках, передбачених частиною 9 статті 13 Закону:

- не подав документи або відомості, обов'язкове подання яких передбачено цим Законом;

- подав неправдиві відомості про себе;

- відмовився від підписання протоколу аукціону або договору оренди за результатами аукціону на право оренди того самого об'єкта

орендодавець завантажує рішення про відмову у затвердженні протоколу про результати електронного аукціону або про відмову від укладення договору оренди в електронну торгову систему. Орендодавець завантажує рішення про відмову від укладення договору оренди також у разі, коли переможець електронного аукціону не сплатив авансовий внесок та вартість невід'ємних поліпшень відповідно до пункту 113 цього Положення (у разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди). Якщо переможець електронного аукціону відмовився від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору оренди чи не підписав такий протокол або договір у встановлені строки, орендодавець складає та завантажує відповідний акт в електронну торгову систему.

У такому випадку в електронній торговій системі автоматично формується новий протокол про результати електронного аукціону з визначенням переможцем електронного аукціону учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, а у разі однакових цінових пропозицій - учасника, що подав її раніше, за умови, що ним зроблений щонайменше один крок аукціону, та в разі відсутності звернення від такого учасника щодо повернення йому гарантійного внеску та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

Переможець електронного аукціону, який відмовився від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору оренди, позбавляється права на участь у подальших аукціонах з передачі в оренду того самого об'єкта.

Не можуть бути підставою для прийняття рішення про відмову у затвердженні протоколу аукціону та подальшому укладенні договору оренди формальні (несуттєві) помилки в оформленні заяви або в документах та інформації, що подаються разом із такою заявою, які не впливають на зміст заяви, документів та інформації, зокрема технічні помилки та описки.

Рішення орендодавця про відмову у затвердженні протоколу аукціону або про відмову від укладення договору оренди має містити вичерпний перелік підстав для його прийняття і

приймається після закінчення електронного аукціону на підставі перевірки орендодавцем заяви на участь переможця аукціону і доданих до неї документів та інформації.

Переможець аукціону може оскаржити таке рішення орендодавця до суду протягом одного місяця з дати отримання його копії, але не пізніше трьох місяців з дати опублікування цього рішення в ЕТС.

### **Внесення змін до договору оренди**

**79.**Внесення змін до договору оренди здійснюється за згодою сторін до закінчення строку його дії з урахуванням обмежень, установлених статтею 16 Закону та цим Положенням, на підставі рішення виконавчого комітету Конотопської міської ради.

**80.**Договір оренди може бути змінений у частині зміни площі орендованого майна, якщо:

1)зміна площі здійснюється у зв'язку з уточненням площі за наслідками технічної інвентаризації приміщення. При цьому різниця між зміненою площею приміщення і площею приміщення, передбаченою первісним договором, протягом усього строку дії договору становить не більше 50 кв. метрів та не перевищує 10 відсотків площі приміщення, передбаченої первісним договором;

2)зміна площі відбувається внаслідок відмови орендаря від частини орендованого приміщення за умови, що частина приміщення, від якої орендар відмовляється, може бути самостійним об'єктом оренди, що має окремий вхід і може користуватися попитом, та бути переданим в оренду іншим особам;

В такому разі балансоутримувач звертається до орендодавця про прийняття рішення про включення частини приміщення, від якої відмовився орендар до Переліку першого типу;

3)зміна площі відбувається шляхом приєднання до об'єкта оренди додаткового приміщення, яке не має окремого входу і доступ до якого неможливий без доступу через орендований об'єкт, за умови, що площа такого приміщення не перевищує 100 відсотків площі об'єкта оренди і що таке приєднання відбувається лише один раз протягом строку дії договору;

**81.**Не допускається внесення змін до договору оренди з метою збільшення строку дії договору оренди, крім випадків коли договір був укладений на строк, що становить менш як 5 (п'ять) років, та з моменту укладення не продовжувався, і заява орендаря стосується збільшення строку оренди з метою приведення його у відповідність із визначеним Законом мінімальним строком.

У разі прийняття рішення про внесення змін до договору з метою приведення його строку у відповідність із мінімальним строком оренди, передбаченим Законом, договір оренди викладається в новій редакції згідно з примірним договором оренди, затвердженим рішенням Конотопської міської ради, відповідно до частини 1 статті 16 Закону, але перебіг строку оренди визначається ретроактивно з дати підписання акта приймання-передачі майна за договором, до якого вносяться зміни шляхом викладення його у новій редакції. Якщо це вимагається законом, договір оренди, викладений у новій редакції, підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

**82.**Внесення змін до договору оренди майна в частині зміни цільового призначення не допускається:

- для договорів, укладених до набрання чинності Законом, крім випадків, коли договір укладено за результатами конкурсу або з єдиним претендентом (за результатом вивчення попиту) в межах цільових призначень, визначених Орендодавцем, і зміна цільового призначення не призведе до зменшення розміру орендної плати, яку орендар сплачує за результатами конкурсу (вивчення попиту);

- для договорів, укладених після набрання чинності Законом, за умовами якого орендар не має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням (зобов'язаний використовувати майно за визначеним цільовим призначенням).

**83.**Зміна цільового призначення використання майна та внесення відповідних змін в договір оренди здійснюються на підставі рішення виконавчого комітету міської ради, із такими умовами:

- якщо зміна цільового використання майна буде передбачати, при розрахунку орендної плати, застосування збільшеного розміру орендної ставки, в рішенні зазначається необхідність орендодавця внести зміни в договір оренди в частині цільового використання майна та в частині перерахунку орендної плати;

- якщо зміна цільового використання майна буде передбачати, при розрахунку орендної плати, застосування зменшеного розміру орендної ставки, в рішенні зазначається необхідність орендодавця внести зміни в договір оренди в частині цільового використання майна, а в частині нарахування орендної плати залишити без змін.

**84.**Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:

1) випадків, передбачених пунктом 80 цього Положення;

2) внесення до Методики розрахунку орендної плати змін щодо зменшення ставок оренди за договором, який був укладений без проведення аукціону або конкурсу;

3) випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, зокрема у разі:

а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди;

б) припинення забезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений або повинен бути забезпечений відповідно до умов договору та оголошення про передачу майна в оренду, якщо внаслідок такого припинення об'єкт оренди не може бути використаний орендарем;

в) здійснення капітального ремонту, реставрації або реконструкції об'єкта оренди з ініціативи балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди;

г) на період, коли орендар не зможе здійснювати господарську діяльність з причин не залежних від нього.

У такому разі зменшення орендної плати або тимчасове (на період існування обставин, зазначених у підпунктах «а» - «г» підпункту 3 цього пункту) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється за рішенням виконавчого комітету Конотопської міської ради на підставі заяви Орендаря/Балансоутримувача, до якої додані документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду.

**85.**Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

**86.**Не допускається внесення інших змін до договору оренди в частині умов, додаткових умов (у разі наявності) оренди майна, що були затверджені згідно з цим Порядком.

**87.**Якщо у зв'язку із змінами у соціально-економічному становищі в країні або в окремих її регіонах внаслідок економічної кризи, стихійного лиха, запровадження карантинних обмежень або інших подій, які можуть негативно вплинути на здатність орендарів продовжувати сплачувати орендну плату за укладеними договорами оренди, Кабінет Міністрів України або представницький орган місцевого самоврядування ухвалили рішення про надання орендних знижок, звільнень від сплати орендної плати за договорами оренди певного майна або за договорами оренди майна, яке використовується за певними цільовими призначеннями, визначеними у такому рішенні, то підставою для застосування

таких звільнень або знижок є наказ орендодавця, прийнятий на підставі звернення орендаря, на якого вони поширюються, крім випадків, коли у рішенні Кабінету Міністрів України або представницького органу місцевого самоврядування зазначається про те, що знижки або звільнення застосовуються без окремого рішення орендодавця. Орендні знижки або звільнення у таких випадках надаються з дати, визначеної у рішенні Кабінету Міністрів України (рішенні представницького органу місцевого самоврядування), або якщо у відповідному рішенні дата початку застосування знижки або звільнення не визначена, - то з дати, визначеної у наказі орендодавця. Припинення застосування знижки або звільнення відбувається з дати, визначеної у рішенні Кабінету Міністрів України (рішенні представницького органу місцевого самоврядування) або в наказі орендодавця. Зміни до договору оренди про початок або припинення застосування знижки або звільнення у такому випадку не вносяться.

**88.**Для внесення змін до договору оренди орендар звертається до орендодавця або виконавчого комітету міської ради із заявою, де зазначаються положення договору, які він пропонує змінити, та пояснення необхідності внесення таких змін.

Орендодавець своїм листом повідомляє Балансоутримувача про отримання відповідної заяви від Орендаря з метою погодження внесення змін до договору оренди майна. У разі погодження або відмови у погодженні внесення змін Балансоутримувач повідомляє Орендодавця своїм листом протягом 10 (десяти) робочих днів з дати отримання такої заяви.

Відсутність листа Балансоутримувача протягом 10 (десяти) робочих днів з дати отримання заяви Орендаря вважається погодженням Балансоутримувача на внесення змін до договору оренди майна.

**89.**Орендодавець протягом 40 (сорока) робочих днів з моменту отримання заяви орендаря про зміни до договору оренди та погодження її Балансоутримувачем, готує проект рішення та виносить його на розгляд виконавчого комітету Конотопської міської ради.

Виконком приймає рішення про задоволення заяви або про відмову у задоволенні заяви у випадках, передбачених цим пунктом Положення.

Орендодавець протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати прийняття рішення Виконкомом про задоволення заяви орендаря готує проект додаткової угоди до договору оренди.

Орендодавець надсилає орендарю лист про відмову у внесенні змін до договору оренди та копію прийнятого рішення.

**90.**Зміни і доповнення до договору оренди оприлюднюються орендодавцем в ЕТС протягом 10 (десяти) робочих днів з дати внесення до договору таких змін і доповнень.

### **Продовження договорів оренди без проведення аукціону**

**91.**Продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону або без проведення аукціону.

**92.**Без проведення аукціону можуть бути продовжені договори, які:

1) укладені та продовжуються вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить 5 (п'ять) років або менше;

2) укладені без проведення аукціону з установами, організаціями, передбаченими частиною 1 статті 15 Закону;

3) укладені без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими частиною 2 статті 15 відповідно до вимог статті 15 Закону, крім випадків, передбачених абзацами 11 та 12 частини 2 статті 15 Закону;

4) укладені з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню Конотопської міської територіальної громади, перелік яких затверджено рішенням Конотопської міської ради.

**93.**Орендар, який має право продовжити договір оренди без проведення аукціону, звертається до орендодавця із заявою про продовження договору оренди не пізніше ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору оренди.

Якщо орендар не подав заяву про продовження договору оренди у зазначений строк, то орендодавець не пізніше ніж за 1 (один) місяць до закінчення строку дії договору оренди повідомляє орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна.

Якщо чинний орендар має заборгованість із сплати орендної плати, він не може звертатися із заявою про продовження договору оренди до моменту погашення ним такої заборгованості.

**94.** Заява подається шляхом заповнення електронної форми через особистий кабінет в ЕТС.

**95.** Орендар, що має право на продовження договору оренди без проведення аукціону до заяви додає наступні документи:

- передбачені пунктом 63 цього Положення;
- звіт про оцінку майна та рецензію на неї (оцінка об'єкта оренди не проводиться: - в разі надходження заяв від органів державної влади, органів місцевого самоврядування, інших бюджетних організацій, закладів, установ, які фінансуються з місцевого або державного бюджету; - підприємствами, установами, організаціями, яким плата за оренду комунального майна Конотопської міської територіальної громади встановлена в розмірі 1 грн. в рік);
- довідку балансоутримувача про наявність або відсутність заборгованості зі сплати орендної плати та комунальних послуг;
- договір страхування майна.

**96.** Якщо заява подається підприємством, установою, організацією, що надає соціально важливі послуги населенню, орендар подає також документи, що підтверджують відповідність даним критеріям.

Перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню Конотопської міської територіальної громади, затверджуються рішенням Конотопської міської ради.

**97.** Після отримання заяви і документів від орендаря орендодавець протягом 10 (десяти) робочих днів отримує у балансоутримувача довідку, в якій зазначається інформація, передбачена частиною 6 статті 18 Закону, а саме:

- наявність або відсутність заборгованості зі сплати орендної плати чи страхових платежів за договором, що продовжується, станом на дату подання довідки;
- факти суттєвого (більше ніж за три місяці) прострочення сплати орендної плати чи інших обов'язкових за договором платежів;
- результати перевірок щодо виявлення порушень орендарем умов договору та інформація про вжиті заходи для припинення таких порушень і їх усунення;
- інформація про цільове призначення, за яким об'єкт оренди фактично використовувався протягом строку оренди.

У разі якщо перевіркою виявлено порушення умов договору оренди, зазначається інформація про вжиті орендарем заходи для припинення порушення або про те, що порушення тривало і після строку, визначеного орендодавцем або балансоутримувачем для усунення порушення. Строк на усунення виявлених порушень не може перевищувати 30 календарних днів з дати отримання орендарем відповідного припису.

**98.** Рішення про продовження договору оренди комунального майна без проведення аукціону або про відмову у продовженні договору оренди приймаються виконавчим комітетом Конотопської міської ради або Конотопською міською радою.

Граничний строк прийняття рішень становить 30 (тридцять) календарних днів з дати отримання заяви і документів від орендаря.

Рішення про відмову в продовженні договору оренди може бути прийнято у випадках, передбачених статтею 19 Закону, а також приймається у разі невідповідності орендаря вимогам, установленим статтею 4 Закону.

Рішення, передбачені цим пунктом, оприлюднюються орендодавцем в ЕТС протягом 3 (трьох) робочих днів з дати отримання копії відповідного рішення.

**99.** Орендна плата за договором, який може бути продовжений без проведення аукціону відповідно до частини 2 статті 18 Закону та п.92 цього Положення, встановлюється на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному Законом та Методикою, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

### **Продовження договорів оренди за результатами проведення аукціону**

**100.** Орендар, що має намір продовжити договір оренди, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, звертається до орендодавця із заявою про продовження договору оренди не пізніше ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору оренди.

Якщо орендар не подав заяву про продовження договору оренди у зазначений строк, то орендодавець не пізніше ніж за 1 (один) місяць до закінчення строку дії договору оренди повідомляє орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та повідомляє про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна.

Заява подається шляхом заповнення електронної форми через особистий кабінет в ЕТС.

**101.** Орендар, що має право на продовження договору оренди за результатами проведення аукціону до заяви додає наступні документи:

- передбачені пунктом 63 цього Положення;
- звіт про оцінку майна та рецензію на неї;
- довідку балансоутримувача про наявність або відсутність заборгованості зі сплати орендної плати та комунальних послуг;
- договір страхування майна.

**102.** Якщо чинний орендар має заборгованість із сплати орендної плати, він не може звертатися із заявою про продовження договору оренди до моменту погашення ним такої заборгованості.

**103.** Після отримання заяви і документів від орендаря орендодавець протягом 10 (десяти) робочих днів отримує у балансоутримувача довідку, в якій зазначається інформація, передбачена частиною 6 статті 18 Закону, а саме:

- наявність або відсутність заборгованості зі сплати орендної плати чи страхових платежів за договором, що продовжується, станом на дату подання довідки;
- факти суттєвого (більше ніж за три місяці) прострочення сплати орендної плати чи інших обов'язкових за договором платежів;
- результати перевірок щодо виявлення порушень орендарем умов договору та інформація про вжиті заходи для припинення таких порушень і їх усунення;
- інформація про цільове призначення, за яким об'єкт оренди фактично використовувався протягом строку оренди.

У разі якщо перевірка виявила порушення умов договору оренди, зазначається інформація про вжиті орендарем заходи для припинення порушення або про те, що порушення тривало і після строку, визначеного орендодавцем або балансоутримувачем для

усунення порушення. Строк на усунення виявлених порушень не може перевищувати 30 календарних днів з дати отримання орендарем відповідного припису.

**104.**Орендодавець не отримує довідку, передбачену пунктом 103 цього Положення, у випадках, коли вона була надана балансоутримувачем орендарю і була подана орендарем орендодавцю разом із заявою про продовження договору оренди.

**105.**Рішення про продовження договорів оренди комунального майна за результатами проведення аукціонів або про відмову у продовженні договору оренди приймаються виконавчим комітетом Конотопської міської ради або Конотопською міською радою.

Граничний строк прийняття рішень становить 60 (шістдесят) календарних днів з дати отримання заяви і документів від орендаря.

Рішення про відмову у продовженні договору оренди може бути прийнято у випадках, передбачених статтею 19 Закону, а також приймається у разі невідповідності орендаря вимогам, установленим статтею 4 Закону.

Рішення, передбачені цим пунктом, оприлюднюються орендодавцем в ЕТС протягом 3 (трьох) робочих днів з дати отримання копії відповідного рішення від виконавчого комітету Конотопської міської ради.

Неприйняття протягом зазначеного строку одного із зазначених рішень представницьким органом місцевого самоврядування чи визначеним ним органом вважається прийняттям ним рішення про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем.

**106.**Рішення про оголошення аукціону та оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди оприлюднюються орендодавцем в ЕТС протягом 10 (десяти) робочих днів з дати отримання копії відповідного рішення від виконавчого комітету Конотопської міської ради.

**107.**Оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди повинне містити:

1) інформацію, що повинна бути зазначена в оголошенні про передачу майна в оренду, відповідно до пункту 56 Положення, крім інформації про тип Переліку, якщо об'єкт не було включено до жодного з Переліків;

2) у разі здійснення чинним орендарем невід'ємних поліпшень додатково оголошення про проведення такого аукціону повинно містити:

- інформацію про вартість здійснених чинним орендарем невід'ємних поліпшень, що визначена відповідно до вимог цього Порядку, підтверджених висновком будівельної експертизи, із зазначенням дати їх завершення;

- копію рішення орендодавця, яким надано згоду на здійснення таких невід'ємних поліпшень;

- копію звіту про оцінку майна та рецензію на такий звіт.

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

наказ відділу комунального майна  
Конотопської міської ради Сумської області  
від « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року № \_\_\_\_\_

| <b>ОГОЛОШЕННЯ (ЛОТ № _____ )</b>   |  |
|--|--|
| <b>про продовження терміну дії договору оренди за результатами проведення аукціону</b> |  |
| Назва аукціону   |  |
| Повне найменування та адреса орендодавця   |  |
| Повне найменування та адреса балансоутримувача   |  |
| <b>Інформація про чинний договір оренди</b>  |  |



|  |  |
|--|--|
| Найменування орендаря  |  |
| Дата укладення договору  |  |
| Строк оренди договору, строк якого закінчується  |  |
| Дата закінчення договору оренди  |  |
| Вартість здійснених чинним орендарем невід'ємних поліпшень   |  |
| Чи має новий орендар компенсувати вартість невід'ємних поліпшень   |  |
| Чинний орендар має переважне право на продовження договору оренди  |  |
| <b>Інформація про об'єкт оренди</b>  |  |
| Місцезнаходження об'єкта   |  |
| Тип об'єкта  |  |
| Характеристика об'єкта оренди  |  |
| Технічний стан об'єкта оренди  |  |
| Забезпеченість комунікаціями   |  |
| Загальна площа об'єкта, кв. м  |  |
| Корисна площа об'єкта, кв. м   |  |
| Ринкова вартість об'єкта, грн.   |  |
| Рішення про проведення інвестиційного конкурсу або про включення об'єкта до переліку майна, що підлягає приватизації             |  |
| Інформація про наявність окремих особових рахунків на об'єкт оренди, відкритих постачаль-никами комунальних послуг               |  |
| Інформація про те, що об'єктом оренди є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина |  |
| Рішення про передачу пам'ятки культурної спадщини в довгострокову пільгову оренду  |  |
| <b>Інформація про умови оренди об'єкта</b>   |  |
| Строк оренди   |  |
| Стартова орендна плата для електронного аукціону на продовження договору оренди  |  |
| Цільове призначення об'єкта оренди:  |  |
| Вимоги до орендаря   |  |
| Письмова згода на передачу майна в суборенду відповідно до п.169 Порядку   |  |
| <b>Інформація про аукціон та його умови</b>  |  |
| Вид аукціону   |  |
| Дата аукціону  |  |
| Кінцевий строк подання заяви на участь в електронному аукціоні та електронному аукціоні із зниженням стартової ціни              |  |
| Розмір мінімального кроку підвищення стартової орендної плати під час аукціону   |  |
| Розмір гарантійного внеску для потенційного орендаря (інших учасників)   |  |
| Розмір гарантійного внеску для чинного орендаря (існуючого орендаря)   |  |
| Розмір авансового внеску   |  |
| Розмір реєстраційного внеску   |  |
| Кількість кроків за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій               |  |
| <b>При оцінці наданих конкурсних пропозицій, застосовуватиметься критерій найвища ціна</b>                                       |  |
| <b>Інша додаткова інформація</b>   |  |
| Чи зобов'язаний новий орендар компенсувати витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки                                    |  |
| Аукціон проводиться відповідно до Закону України «Про оренду державного та   |  |

комунального майна» №157-ІХ від 03.10.2019 та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» та Регламентом роботи електронної торгової системи «Прозорро.Продажі».

У разі визнання аукціону, передбаченого частиною одинадцятою статті 18 Закону, таким, що не відбувся, оголошуються аукціони, передбачені частинами одинадцятою та тринадцятою статті 13 Закону.

|  |  |
|--|--|
| Перелік операторів електронних майданчиків та їх банківські реквізити для перерахування гарантійного та реєстраційного внесків доступні за посиланням: |  |
| Банківські реквізити для сплати реєстраційних внесків:   |  |
| Банківські реквізити для сплати орендної плати та авансового внеску:   |  |
| ДОДАТКИ:<br>- фотографічне зображення об'єкта оренди;<br>- поверховий план об'єкта;<br>- проект договору оренди.                                       |  |

**108.**Стартова орендна плата визначається в порядку, передбаченому пунктом 50 цього Положення, але не може бути нижчою за останню місячну орендну плату, встановлену договором, що продовжується.

**109.**Розмір гарантійного внеску встановлюється у розмірі стартової орендної плати за:

- 1 (один) місяць для об'єктів оренди, пропонуваній строк оренди яких становить від 1 (одного) місяця до 1 (одного) року;
- 2 (два) місяці для об'єктів оренди, пропонуваній строк оренди яких становить від 1 (одного) до 5 (п'яти) років;
- 4 (чотири) місяці для об'єктів оренди, пропонуваній строк оренди яких становить від 5 (п'яти) до 10 (десяти) років;
- 6 (шість) місяців для об'єктів оренди, пропонуваній строк оренди яких становить від 10 (десяти) років.

При цьому розмір гарантійного внеску становить не менш як 0,5 розміру мінімальної заробітної плати, встановленого станом на 1 січня поточного року.

У випадках, коли строк оренди становить менше одного місяця, розмір гарантійного внеску дорівнює розміру орендної плати за увесь строк оренди відповідного об'єкта.

**110.**Чинний орендар сплачує гарантійний внесок у розмірі половини стартової орендної плати за один місяць або за увесь строк оренди відповідного об'єкта у випадках, якщо строк оренди становить менше одного місяця.

**111.**Проведення електронного аукціону на продовження договору оренди здійснюється відповідно до Порядку КМУ.

**112.**Чинний орендар має переважне право на продовження договору оренди в ході аукціону на продовження договору оренди за умови, що він бере участь в такому аукціоні та зробив закриту цінову пропозицію, яка є не меншою, ніж розмір стартової орендної плати. У випадках, передбачених пунктом 115 Положення, чинний орендар втрачає своє переважне право на продовження договору оренди.

Для реалізації переважного права чинний орендар надає згоду сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот відповідно до пункту 75 Порядку КМУ, після чого чинний орендар набуває статусу переможця аукціону на продовження договору оренди. У разі відмови чинного орендаря сплачувати таку орендну плату він може надати попередню згоду сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника з наступною за величиною ціною пропозицією відповідно до абзацу 2 пункту 76 Порядку КМУ.

Згода надається в ході спеціального етапу аукціону шляхом натискання відповідної кнопки в електронній торговій системі.

У разі відмови чинного орендаря сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, або у випадку, передбаченому абзацом 1 пункту 76 Порядку КМУ щодо такого чинного орендаря, переможцем аукціону визнається учасник, що подав найвищу цінову пропозицію за лот відповідно до пункту 75 Порядку КМУ.

У випадку, передбаченому абзацом 1 пункту 76 Порядку КМУ щодо учасника, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, переможцем аукціону визнається чинний орендар в разі надання ним попередньої згоди сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника з наступною за величиною ціною пропозицією відповідно до абзацу 2 пункту 76 Порядку КМУ, а в разі відмови в наданні такої згоди переможцем визначається учасник з наступною за величиною ціною пропозицією.

У випадку, передбаченому пунктом 79 Порядку КМУ, аукціон визнається таким, що не відбувся, а електронна торгова система автоматично присвоює електронному аукціону статус “аукціон не відбувся”. У такому разі протягом п'яти робочих днів з дати присвоєння аукціону такого статусу оголошується аукціон на продовження договору оренди на тих же умовах, що і попередній аукціон на продовження договору оренди.

У разі коли для участі в аукціоні на продовження договору оренди подано заяву на участь в аукціоні лише від одного учасника, договір оренди укладається з таким учасником або продовжується з чинним орендарем, якщо таким єдиним учасником є чинний орендар, за умови, якщо запропонований ним розмір орендної плати дорівнює або перевищує стартову орендну плату.

**113.**Переможець електронного аукціону до укладення договору оренди або підписання додаткової угоди про продовження договору оренди майна, після затвердження наказом орендодавця протоколу електронного аукціону, зобов'язаний:

- укласти договір оренди об'єкта оренди та підписати акт приймання-передачі протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону;

- до укладення договору оренди або в день підписання такого договору, сплатити на рахунок, зазначений в оголошенні організатора, авансовий внесок, у розмірі визначеному в оголошенні аукціону організатором (зараховується в рахунок майбутніх платежів по орендній платі);

- до укладення договору оренди або в день підписання такого договору, документально підтвердити (квитанція, платіжка) сплату коштів по відшкодуванню витрат пов'язаних з підготовкою об'єкта для передачі в оренду (виготовлення звіту про вартість майна, його рецензування, тощо), якщо такі умови були визначені в оголошенні;

- сплатити вартість невід'ємних поліпшень, виконаних чинним орендарем, у розмірі, зазначеному в оголошенні про проведення аукціону на продовження договору оренди (крім випадків, коли переможцем аукціону є чинний орендар і така норма була визначена в оголошенні аукціону).

Вартість невід'ємних поліпшень, виконаних чинним орендарем, у розмірі, зазначеному в оголошенні про проведення аукціону на продовження договору оренди сплачується потенційним переможцем на рахунок визначений в оголошенні аукціону. Зазначена сума перераховується чинному орендарю протягом 5 (п'яти) робочих днів після підписання ним акту приймання-передачі (повернення з оренди) об'єкта оренди.

**114.**У разі коли переможцем аукціону став чинний орендар, між орендодавцем, балансоутримувачем та чинним орендарем укладається додаткова угода про продовження договору оренди майна. Додаткова угода укладається шляхом викладення договору оренди в новій редакції згідно з примірним договором оренди. У разі відмови балансоутримувача від підписання додаткової угоди про продовження договору оренди така угода укладається між орендодавцем та чинним орендарем.

Додаткова угода про продовження договору оренди майна оприлюднюється в порядку та строки, передбачені цим Положенням для оприлюднення договорів оренди.

Якщо переможцем став інший учасник аукціону, договір з чинним орендарем припиняється у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено. При цьому якщо строк дії договору оренди з чинним орендарем закінчився, такий договір вважається продовженим до моменту укладення договору з переможцем аукціону або до моменту настання випадку, передбаченого пунктом 115 Положення.

Договір оренди укладається та оприлюднюється з переможцем аукціону відповідно до вимог цього Положення. Акт приймання-передачі об'єкта оренди підписується з переможцем аукціону протягом 10 (десяти) робочих днів з дати припинення договору з чинним орендарем та підписання ним акту приймання-передачі (повернення з оренди) об'єкта оренди, крім випадків, коли для укладення договору оренди вимагається отримання дозволу Антимонопольного комітету на концентрацію. У таких випадках акт приймання-передачі підписується протягом наступного робочого дня з дати отримання відповідного дозволу Антимонопольного комітету на концентрацію.

**115.** Аукціон на продовження договору оренди визнається таким, за результатами якого об'єкт не було передано в оренду, в разі:

- відсутності учасників аукціону;
- ненадходження від жодного учасника аукціону цінової пропозиції, нездійснення жодним учасником кроку аукціону;
- закінчення аукціону без визначення переможця за умови настання випадку, передбаченого абзацом 1 пункту 76 Порядку КМУ щодо чинного орендаря.

У такому разі чинний орендар втрачає своє переважне право та право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень, договір оренди з таким орендарем припиняється з дати закінчення строку договору, а майно повернуто орендодавцю - з моменту підписання ним акту приймання-передачі (повернення з оренди) об'єкта оренди.

Протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати формування протоколу про визнання аукціону таким, що не відбувся, публікується оголошення про проведення аукціону та здійснюється проведення аукціону відповідно до статті 13 Закону (1-й англійський аукціон).

**116.** У разі визнання аукціону на продовження договору оренди, передбаченого частиною 11 статті 18 Закону, таким, що не відбувся, оголошуються аукціони, передбачені частиною 11 (2-й англійський аукціон зі зниженням стартової орендної плати на 50 відсотків) та частиною 13 (Голландський аукціон за методом покрокового зниження стартової орендної плати із стартовою платою, у розмірі – 50% від плати на 1-му англійському аукціоні) статті 13 Закону.

#### **Порядок здійснення поточного та капітального ремонту, невід'ємних поліпшень об'єкту оренди за рахунок власних коштів орендаря та способи їх компенсації**

**117.** Орендар має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та капітальний ремонт орендованого майна.

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

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря та протягом 10 (десяти) робочих днів приймає одне з рішень:

- про надання згоди на здійснення поточного/капітального ремонту за рахунок орендаря;
- про відмову у наданні згоди на здійснення поточного/капітального ремонту.

**118.** У разі встановлення додаткової умови оренди щодо виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, під час оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду надається згода на здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна, відповідно до цього пункту.

**119.** Згода на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати надається орендарю рішенням Конотопської міської ради відповідно до цього Положення.

**120.** Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням внаслідок його незадовільного стану, орендар має право на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди. Для здійснення такого ремонту орендар звертається до міської ради із клопотанням про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

До клопотання додаються такі документи:

- опис передбачуваних робіт;
- кошторисну документацію витрат на проведення ремонтних робіт;
- експертний звіт/оцінку щодо розгляду кошторисної документації (надається спеціальною установою, яка має відповідну ліцензію на здійснення даної діяльності);
- графік виконання робіт;
- висновок та погодження органу охорони культурної спадщини, який здійснює нагляд за пам'яткою (якщо об'єкт оренди знаходиться в будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини).

Орендодавець готує проект рішення міської ради та виносить його на розгляд Конотопської міської ради, протягом 30 (тридцяти) робочих днів з дати звернення орендаря, міська рада приймає одне з рішень:

- про надання згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати;
- про відмову у наданні згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

**121.** Після проведення орендарем капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар письмово інформує орендодавця про завершення ремонтних робіт та надає орендодавцю наступні документи:

- належним чином завірені копії, підписаних замовником і підрядником договору на виконання капітального ремонту та актів приймання виконаних робіт, з зазначенням дати початку та закінчення таких робіт;
- документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

**122.** Рішення про зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту, приймається Конотопською міською радою.

Розмір (відсоток, %) на який зменшується орендна плата зазначається в рішенні ради).

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

**123.** Якщо об'єктом оренди є занедбана пам'ятка, згода, передбачена частинами 1 або 4 статті 21 Закону (на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок орендаря та згода на здійснення невід'ємних поліпшень) надається потенційному орендарю під час оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду.

**124.** Орендар, який отримав в оренду майно комунальної власності за результатами аукціону або конкурсу має право та може звернутися з клопотанням до орендодавця про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря,

підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди (за виключенням витрат, що вже були зараховані орендодавцем) становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

**125.**Для розгляду питання про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, орендар подає орендодавцю заяву/клопотання і такі документи:

- опис передбачуваних поліпшень;
- кошторис/проектно-кошторисну документацію витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень;
- експертний звіт/оцінку за результатами експертизи кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень (надається спеціальною установою, яка має відповідну ліцензію на здійснення такої діяльності);
- звіт про незалежну оцінку майна, по визначенню ринкової вартості об'єкта оренди, виконаний суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року;
- висновок будівельної експертизи щодо проведеного будівельно-технічного дослідження і за результатами якого прогнозовані витрати орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди.
- висновок та погодження органу охорони культурної спадщини, який здійснює нагляд за пам'яткою (у випадку, якщо об'єкт оренди знаходиться в будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини).

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

**126.**Після отримання від орендаря відповідного клопотання і пакету документів орендодавець створює відповідну комісію (до комісії можуть залучатися представники орендодавця, балансоутримувача, відділу архітектури, органу охорони культурної спадщини, якщо об'єкт оренди знаходиться в будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини, інших уповноважених органів та депутати міської ради (за згодою)).

Комісія здійснює огляд орендованого майна, складає акт комісійного візуального обстеження об'єкта оренди, в якому зазначається опис стану об'єкта, долучаються фотографічні зображення стану об'єкта та надаються рекомендації чи висновки щодо доцільності здійснення орендарем невід'ємних поліпшень, зазначених в описі орендаря.

**127.**Дозвіл орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна надається рішенням Конотопської міської ради на підставі поданих документів орендарем та письмового погодження балансоутримувача, які долучаються до відповідного проекту рішення, яке готує орендодавець.

У разі необхідності, в рішенні може бути передбачено надання дозволу на отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки. При даній умові з'явником-орендарем необхідно буде подати додаткову документацію, яка передбачена для прийняття такого рішення згідно чинного законодавства.

**128.**Підставами для відмови у погодженні клопотання орендаря та прийнятті рішення про надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень є:

- отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- відсутність письмової згоди на здійснення невід'ємних поліпшень балансоутримувача та уповноваженого виконавчого органу ради по управлінню майном;
- майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди;
- майно перебуває у задовільному стані і поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

**129.**Після прийняття рішення про надання дозволу/згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, орендар виконує ремонтно-будівельні роботи об'єкту оренди у відповідності до норм чинного законодавства України.

**130.**Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється суб'єктом/ спеціальною установою з технічного нагляду, що має відповідний кваліфікаційний сертифікат та з якими орендар укладає відповідний договір, представниками балансоутримувача та орендодавця.

**131.**Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендар у разі необхідності (якщо передбачено чинним законодавством) здає об'єкт в експлуатацію і звертається до орендодавця листом про завершення виконання робіт, а також про затвердження вартості здійснених невід'ємних поліпшень та подає наступні документи:

- копію рішення орендодавця про надання дозволу/згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна;
- копії підписаних замовником і підрядником договору на виконання ремонтно-будівельних робіт та актів приймання виконаних робіт (належних чином завірені);
- копії документів, що підтверджують оплату зазначених робіт (належним чином завірені);
- довідку чи копію довідки про вартість виконаних ремонтно-будівельних робіт та витрати на їх проведення (належним чином завірену);
- копії договору, акту про проведення технічного нагляду з висновком про відповідність здійснених невід'ємних поліпшень проектно-кошторисній документації (належним чином завірені);
- аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування робіт по здійсненню невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок коштів орендаря з вказанням вартості понесених витрат на їх проведення чи окремої довідки, завірених аудиторською фірмою, що має діючий сертифікат аудитора;
- висновок будівельної експертизи (за результатами проведення будівельно-технічного дослідження) щодо підтвердження здійснення і складу невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, а також вартості ремонтно-будівельних робіт, які є невід'ємними поліпшеннями;
- звіт про оцінку майна виконаний незалежним суб'єктом оціночної діяльності про ринкову вартість невід'ємних поліпшень, здійснений на замовлення орендаря та рецензію на цей звіт. Оцінювач визначає ринкову вартість невід'ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення невід'ємних поліпшень» та стані «до проведення невід'ємних поліпшень»;
- інші документи, які можуть бути визначені чинним законодавством, для здійснення ідентифікації невід'ємних поліпшень.

**132.**Після отримання від орендаря відповідного клопотання і пакету документів орендодавець та балансоутримувач протягом 10 (десяти) робочих днів комісійно здійснюють візуальний огляд об'єкта оренди, складають акт щодо підтвердження факту проведення і завершення ремонтно-будівельних робіт орендарем на об'єкті та долучають фотографічне зображення стану об'єкта після здійснення орендарем невід'ємних поліпшень. Комісія може бути визначена у тому ж складі, яка здійснювала огляд об'єкта перед наданням згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

**133.**За результатами розгляду клопотання орендаря, поданих документів та комісійного огляду об'єкта оренди орендодавець готує проект рішення міської ради про затвердження вартості здійснених невід'ємних поліпшень, до якого долучає документи визначені п.п. 131, 132 цього Положення.

**134.**Міська рада не приймає рішення про затвердження вартості здійснених невід'ємних поліпшень та відмовляє у клопотанні орендаря у таких випадках:

- якщо орендар не повністю здійснив погоджені невід'ємні поліпшення орендованого майна;
- якщо згідно поданих документів не підтверджено здійснення орендарем поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менше як 25 відсотків від ринкової вартості майна;
- якщо комісія, визначена у п.132 цього Положення не підтвердила виконання орендарем ремонтно-будівельних робіт на об'єкті оренди чи вони були виконані не в повному обсязі згідно погодження.

**135.**Клопотання орендаря про надання дозволу на здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються в ЕТС протягом 10 (десяти) робочих днів з дати прийняття відповідного рішення.

**136.**Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення, а також поліпшення, здійснені у результаті проведення капітального ремонту, які неможливо відокремити від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, в тому числі в разі непродовження з таким орендарем договору оренди.

**137.**Орендар, який бажає отримати компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень, також подає такі документи:

- рішення міської ради щодо надання дозволу/згоди на здійснення невід'ємних поліпшень;
- звіт про оцінку орендованого майна, виконану суб'єктом оціночної діяльності шляхом визначення ринкової вартості невід'ємних поліпшень, як різницю між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення невід'ємних поліпшень» та стані «до проведення невід'ємних поліпшень»;
- рецензію на звіт про оцінку майна;
- висновок будівельної експертизи щодо підтвердження вартості невід'ємних поліпшень;
- рішення міської ради щодо затвердження вартості невід'ємних поліпшень.

**138.**Вартість невід'ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю після сплати новим орендарем розміру компенсації таких витрат, зазначених в оголошенні про продовження договору оренди, а також при умові, що орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати та орендар бере участь в аукціоні на продовження договору оренди.

При цьому, вартість невід'ємних поліпшень компенсується попередньому орендарю після підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) об'єкта оренди за умови дотримання вимог пункту 159 Порядку КМУ і таких умов:

- відсутності в попереднього орендаря зобов'язань із сплати пені, неустойки, орендної плати, платежів за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг та інших платежів, передбачених договором оренди;
- компенсації попереднім орендарем суми збитків, завданих орендованому майну, у разі їх наявності.

**139.**Вартість невід'ємних поліпшень компенсується попередньому орендарю в порядку визначеному Фондом державного майна, у випадку, коли попередньому орендарю було відмовлено у продовженні договору оренди на підставі того, що орендоване приміщення необхідно для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю та орендодавцю.

**140.**Вартість невід'ємних поліпшень компенсується у випадку приватизації об'єкта оренди, згідно з порядком визначеним Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

**141.**Не підлягають відшкодуванню і є власністю Конотопської міської територіальної громади невід'ємні поліпшення орендованого майна:

- здійснені орендарем без згоди орендодавця;
- здійснені орендарем у розмірах, більших ніж погоджений граничний розмір витрат, в частині перевищення витрат;
- здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань;
- які не відповідають проектно-кошторисній документації;
- якщо орендар не повністю здійснив погоджені невід'ємні поліпшення орендованого майна та відмовився від подальшого їх здійснення, то він не має права на їх відшкодування і невід'ємні поліпшення є власністю Конотопської міської територіальної громади;
- в разі закінчення терміну дії договору оренди, дострокового його припинення внаслідок неналежного виконання орендарем умов договору, з ініціативи орендаря чи за рішенням суду, здійснені орендарем невід'ємні поліпшення є власністю Конотопської міської територіальної громади;



- в разі, якщо за результатами здійснення орендарем поліпшення орендованого майна створена нова річ, то такий об'єкт є власністю Конотопської міської територіальної громади.

### **Порядок передачі майна в суборенду**

**142.** Орендар має право на підставі рішення виконавчого комітету Конотопської міської ради передати в суборенду орендоване ним майно.

Згода на передачу майна в суборенду надається рішенням виконавчого комітету Конотопської міської ради одночасно із прийняттям рішення про оголошення аукціону на оренду майна та враховується орендодавцем при розміщенні оголошення про передачу майна в оренду.

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

Орендар, який отримав майно в оренду на такому аукціоні, вважається таким, що отримав письмову згоду орендодавця на суборенду. Такий орендар протягом 3 (трьох) робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний подати орендодавцю один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря в обсязі, визначеному частиною 3 статті 13 Закону, крім документа, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, та документа, що підтверджує сплату гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика.

Орендодавець протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати його отримання перевіряє інформацію про суборендаря на відповідність вимогам Закону та оприлюднює договір суборенди в ЕТС.

Строк дії договору суборенди не може перевищувати термін дії договору оренди основного орендаря.

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

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

**145.** До договору суборенди застосовуються положення договору оренди, крім випадків, передачі в суборенду пам'яток архітектури та містобудування, які перебувають в орендному користуванні переможця аукціону на право довгострокової пільгової оренди занедбаних пам'яток архітектури і містобудування.

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

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

**146.** Розмір плати за суборенду встановлюється за згодою сторін договору суборенди.

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

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

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

## **Порядок страхування орендованого майна**

**148.**Орендар протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати укладення договору оренди зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача майна на період строку дії договору оренди на суму:

- вартості майна відповідно до висновку про ринкову вартість (акта оцінки), визначеного відповідно до законодавства про оцінку майна, під час передачі такого майна в оренду - якщо така оцінка майна здійснювалася; або

- балансової вартості майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100, - якщо оцінка ринкової вартості такого майна не здійснювалася.

Орендар зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії договору оренди майно було застрахованим.

**149.**Орендар протягом 10 (десяти) календарних днів з дати укладення договору страхування надає орендодавцю завірені належним чином копії договорів страхування.

**150.**Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря (страхувальника).

**151.**Орендодавець контролює своєчасність укладення договорів страхування орендованого майна та у разі порушення орендарем обов'язку щодо укладення договору страхування повідомляють орендаря про розірвання договору оренди.

**152.**У разі настання страхового випадку, в результаті якого було пошкоджене орендоване майно, на балансоутримувача покладається обов'язок щодо вжиття заходів для відновлення орендованого майна за рахунок отриманих орендарем страхових виплат.

## **Порядок здійснення контролю за використанням комунального майна, переданого в оренду**

**153.**Під час здійснення контрольних заходів їх учасники керуються Конституцією та законами України, іншими законодавчими актами, цим Положенням, рішеннями міської ради, виконавчого комітету міської ради, інших уповноважених виконавчих органів ради, а також договором оренди, щодо якого здійснюється контроль.

**154.**Контрольними заходами у сфері оренди комунального майна територіальної громади є:

- постійний документальний контроль за виконанням умов договору оренди та контроль за використанням переданого в оренду комунального майна (далі – постійний контроль);

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

Постійний контроль здійснюється:

- орендодавцем - за виконанням умов договорів оренди комунального майна;

- балансоутримувачем - за використанням переданого в оренду комунального майна.

**155.**Під час здійснення контрольних заходів балансоутримувачем перевіряються:

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

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

- відповідність займаної орендарем площі акту приймання-передачі орендованого майна;

- надходження плати за оренду комунального майна до балансоутримувача (щомісяця);

- наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

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

**156.**Під час здійснення контрольних заходів орендодавцем перевіряються:

- надходження плати за оренду комунального майна до місцевого бюджету (щомісяця);

- наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

- відомості щодо відповідності орендаря вимогам частини 3 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

**157.** У ході постійного контролю балансоутримувач/орендодавець повідомляє орендаря про виявлені порушення та необхідність їх усунення.

**158.** Періодичний контроль здійснюється за ініціативою орендодавця, балансоутримувача, орендаря та за участю їх представників, за ініціативою інших осіб (звернення громадян, правоохоронних органів, тощо). З ініціативою про здійснення перевірки до орендодавця може звернутися орендар за власним бажанням.

**159.** Періодичний контроль супроводжується оглядом об'єкта оренди зі складенням акта проведення перевірки, здійснюється у місячний строк після відповідного звернення.

**160.** Орендодавець завчасно, але не пізніше ніж за три робочі дні повідомляє орендаря про огляд об'єкта оренди із зазначенням дати та часу такого огляду.

**161.** Орендар на вимогу уповноваженої особи орендодавця та/або балансоутримувача зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди з метою здійснення контрольних заходів, передбачених пунктом 154 цього Положення, про що обов'язково зазначається в усіх договорах оренди майна.

Протиправний недопуск зазначених у абзаці першому цього пункту осіб орендарем вважається порушенням (невиконанням) умов договору та є підставою для ініціювання розірвання договору оренди.

Факт недопущення уповноважених представників орендодавця або балансоутримувача для здійснення контролю підтверджується актом про недопуск. Акт складається у двох примірниках, які підписують усі присутні представники орендодавця та/або балансоутримувача. Один примірник такого акту надсилається орендарю поштою на адресу, вказану у договорі оренди.

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

**163.** Під час здійснення періодичного контролю, здійснюється огляд об'єкта, що може супроводжуватися фотофіксацією, перевіряються:

- відповідність цільового використання майна (якщо цільове використання визначено договором оренди);
- технічний стан об'єкта оренди;
- наявність/відсутність суборенди;
- виконання умов договору оренди.
- договори страхування орендованого майна;
- інші документи, в яких можуть міститися необхідні для проведення перевірки відомості.

Документи мають бути належним чином оформлені та не мати виправлень, пропущених сторінок. Копії документів, що додаються до матеріалів перевірки, мають бути завірені в установленому законодавством порядку. Орендар забезпечує достовірність поданих документів щодо виконання договірних зобов'язань.

**164.** За результатами здійснення періодичного контролю складається звіт, що містить інформацію про наявність/відсутність порушень умов виконання договору оренди та використання орендованого майна.

Відповідальним за складання звіту є орендодавець.

Звіт складається у довільній формі у кількості по одному примірнику для кожної із залучених до контролю сторін і підписується його учасниками.

До звіту зі здійснення періодичного контролю виконання умов договору оренди додаються документи (завірені належним чином копії), фотографії, які підтверджують стан виконання умов договору оренди.

**165.** У разі відмови орендаря чи його уповноважених осіб від підписання акту перевірки цей факт підтверджується відповідним записом у звіті, який посвідчується усіма іншими учасниками контролю.

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

**166.** У разі виявлення порушення умов договору оренди або використання орендованого майна орендар має вжити заходів щодо їх усунення протягом 30 (тридцяти) календарних днів від дати отримання орендарем відповідного повідомлення орендодавця про наявність порушень у ході здійснення постійного контролю або за результатами періодичного контролю.

Днем отримання орендарем повідомлення про наявність порушень вважається:

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

**167.** У разі якщо протягом зазначеного строку орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, орендодавець вживає відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства.

#### **Прикінцеві положення**

Передача майна в оренду не припиняє права комунальної власності Конотопської міської територіальної громади.

Взаємовідносини між Орендодавцем та Орендарем, не визначені цим Положенням, регулюються відповідно до чинного законодавства України.

**Міський голова**

**Артем СЕМЕНІХІН**

## **МЕТОДИКА**

### **розрахунку орендної плати за майно, що належить до комунальної власності Конотопської міської територіальної громади**

1.Ця Методика визначає механізм визначення розміру орендної плати за користування майном, що належить до комунальної власності Конотопської міської територіальної громади.

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

- на підставі звіту про оцінку майна визначається розмір річної орендної плати;
- на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший (базовий) місяць оренди – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди;
- на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а на основі добової - погодинна орендна плата.

3.На загальну суму орендної плати нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, встановленому чинним законодавством України.

4.До плати за оренду нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна, не входять витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладеного договору зобов'язується надавати орендарю Балансоутримувач.

5.Відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна (у тому числі місць загального користування та прибудинкової території) та надання комунальних послуг орендарю (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття, тощо) здійснюється відповідно до договору, укладеного між балансоутримувачем та орендарем, або безпосередньо орендарем та постачальниками комунальних послуг. Сплата за землю здійснюється орендарем відповідно до чинного законодавства України.

6.У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у пункті 11 цієї Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:

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

|    |       |  |
|----|-------|--|
| де | Опл.р | - розмір річної орендної плати, гривень;   |
|    | Вп    | - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість), гривень; |
|    | Сор   | - орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 або пунктом 12 цієї Методики для іншого окремого індивідуально визначеного майна.  |

7.Розмір орендної плати за перший (базовий) місяць оренди нерухомого майна визначається за формулою:

$$\text{Опл.міс} = \text{Опл.р} : 12 \times \text{І п.р.} \times \text{Ім.}$$

|    |        |   |
|----|--------|---|
| де | Опл.р  | - розмір річної орендної плати, гривень;  |
|    | І п.р. | - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки майна до дати укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати; |
|    | Ім.    | - індекс інфляції за перший місяць оренди.  |

У разі коли між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування

орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

**8.**Розмір добової орендної плати розраховується на основі розміру місячної орендної плати з розрахунку кількості днів у місяці за формулою:

$$\text{Опл.доб} = \text{Опл.міс} / X$$

|    |          |   |
|----|----------|---|
| де | Опл.доб. | - розмір добової орендної плати, гривень;   |
|    | Опл.міс  | - розмір орендної плати за місяць, гривень; |
|    | X        | - кількість днів у місяці                   |

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

$$\text{Опл.пог} = \text{Опл.міс} / \text{Сн.т.р.ч.}$$

|    |           |   |
|----|-----------|---|
| де | Опл.міс   | - розмір орендної плати за місяць, гривень;   |
|    | Сн.т.р.ч. | - середньомісячна норма тривалості робочого часу при 40 (сорока) годинному робочому тижні |

**10.**Результати незалежної оцінки майна чинні протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший строк не передбачено у звіті про оцінку майна.

**11.**Річна орендна плата за користування майном, що належить до комунальної власності Конотопської міської територіальної громади у розмірі 1 гривні встановлюється таким орендарям:

- органам державної влади, органам місцевого самоврядування, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам, які фінансуються з місцевого або державного бюджету;
- Пенсійному фонду України та його органам;
- громадським організаціям інвалідів;
- громадським організаціям (об'єднанням) ветеранів війни, АТО/ООС, Збройних Сил, органів правопорядку;
- громадським організаціям учасників, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- благодійним фондам, діяльність яких спрямована на реалізацію загальнодержавних, регіональних, місцевих та міжнародних медично-соціальних програм з підтримки дітей з родин соціального ризику, багатодітних та малозабезпечених родин;
- національній скаутській організації України «Пласт» та її громадським організаціям;
- комунальним закладам охорони здоров'я, які утримуються за рахунок місцевого бюджету, та комунальним некомерційним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації комунальних закладів охорони здоров'я;
- національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного або місцевого бюджету;
- державним та комунальним телерадіоорганізаціям;
- релігійним організаціям всіх форм власності для забезпечення проведення Богослужінь, релігійних обрядів, церемоній та надання освітніх і соціальних послуг;
- редакціям державних і комунальних періодичних видань, які повністю або частково фінансуються з державного або місцевих бюджетів, або заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами, а також реформованим друкованим засобам масової інформації та редакціям відповідно до Закону України "Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації".

Орендна плата у розмірі 1 гривні для орендарів, зазначених в абзаці 13 цього пункту, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- рекламного та еротичного характеру;
- заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;

- в яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;

- заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

Орендна плата, встановлена відповідно до пункту 11 цієї Методики, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

**12.** Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного комунального майна (крім транспортних засобів) встановлюється на рівні 15 відсотків вартості об'єкта оренди.

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

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

Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного комунального майна, орендарями якого є органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів, становить 1 гривню.

**13.** Розмір місячної орендної плати у розмірі 1 гривні за 1 кв. метр занедбаної пам'ятки архітектури встановлюється кваліфікованій особі, визначеній пунктом 183 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Порядок КМУ), на підставі рішення орендодавця, прийнятого відповідно до пункту 191 Порядку КМУ, орендарям, які отримали таку пам'ятку в довгострокову пільгову оренду відповідно до пунктів 183-191 Порядку КМУ.

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

**15.** Орендар сплачує орендну плату щомісячно, не пізніше 20 числа поточного місяця, незалежно від наслідків господарської діяльності Орендаря.

**16.** Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю або Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю за його письмовою заявою.

Розмір авансового внеску орендної плати, сплаченого орендарем, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі майна.

**17.** Кошти отримані від передачі в оренду комунального майна спрямовуються:

- за цілісні майнові комплекси та нерухоме майно, що перебуває у повному господарському віданні підприємств комунальної власності - 100 відсотків до місцевого бюджету;

- за нерухоме майно, що знаходиться в оперативному управлінні установ, організацій, закладів, які утримуються за рахунок місцевого бюджету - 50 відсотків орендної плати до місцевого бюджету, 50 відсотків орендної плати - балансоутримувачу;

- за нежитлові приміщення підприємств, установ, організацій, закладів комунальної власності, надані в оренду для проведення разових заходів терміном до одного місяця (семінарів, концертів, виставок, політичних заходів та інше) - 100 відсотків орендної плати - балансоутримувачу;

- за оренду індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) - 100 відсотків орендної плати - балансоутримувачу;

- за суборенду комунального майна - Орендарю, який перераховує її до місцевого бюджету.

18. Дія цієї Методики розповсюджується на договори оренди, що будуть укладатися та переукладатися після затвердження її рішенням міської ради, а за вимогою однієї із сторін і на раніше укладені договори.

Додаток 1 до Методики

**ОРЕНДНІ СТАВКИ**  
**для договорів оренди комунального майна**

| Орендарі  | Орендна ставка,<br>відсотків |
|---|------------------------------|
| 1. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря   | 10                           |
| 2. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії | 8                            |
| 3. Приватні заклади освіти (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на надання освітніх послуг у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, визначених у пунктах 6 та 7 цього додатка)  | 10                           |
| 4. Державні заклади освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, визначених у пункті 7 цього додатка)   | 3                            |
| 5. Заклади освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з держав - членів ЄС  | 3                            |
| 6. Приватні заклади загальної середньої освіти (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг  | 3                            |
| 7. Заклади освіти, засновані на будь-якій формі власності, суб'єкти підприємницької діяльності, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг  | 1                            |
| 8. Державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв чи громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх  | 4                            |



|  |   |
|--|---|
| члени під творчі майстерні)  |   |
| 9.Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження  | 4 |
| 10.Вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (або) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру)  | 4 |
| 11.Дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України)   | 3 |
| 12.Музеї, крім тих, які повністю фінансуються за рахунок місцевого або державного бюджету  | 3 |
| 13.Громадські об'єднання фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворені ними спортивні клуби (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій | 3 |
| 14.Державні та комунальні спортивні клуби, дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, фізкультурно-оздоровчі заклади, центри фізичного здоров'я населення, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, а також бази олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки   | 3 |
| 15.Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги»   | 1 |
| 16.Народні депутати України або депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні, у тому числі коли договір оренди від імені депутата укладається громадською організацією в інтересах депутата і для розміщення його депутатської приймальні   |   |
| - на площі не більш як 50 кв. метрів   | 3 |
| - на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів   | 7 |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p>17.Акціонерне товариство “Державний ощадний банк України” (АТ “ОЩАДБАНК”), що є банківською установою державної власності, яка надає у касах банківських установ послугу із приймання і перерахування готівкових коштів за житлово-комунальні послуги під час забезпечення можливості не сплачувати комісію за надання такої послуги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- з метою розміщення відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги, банкоматів;</li> <li>- інше використання нерухомого майна</li> </ul> | <p>5</p> <p>15</p> |
| <p>18.Акціонерне товариство “УКРПОШТА” (АТ “УКРПОШТА”), що є підприємством, яке надає універсальні послуги поштового зв’язку в населених пунктах на всій території України;</p>   | <p>6</p>           |
| <p>19.Товариство Червоного Хреста України та його місцеві організації;</p>  | <p>3</p>           |
| <p>20.Суб’єкти підприємницької діяльності, які визнані переможцями тендерів по організації харчування в навчальних закладах загальної освіти, на приміщення харчоблоків та їдалень;</p>   | <p>4</p>           |
| <p>21.Потенційні орендарі для організації та надання послуг з метою боротьби та протидії поширенню особливо небезпечних інфекційних хвороб у період дії карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України</p>  | <p>3</p>           |
| <p>22.Молодіжні та дитячі громадські об’єднання, які протягом останніх двох років, що передують року звернення, співпрацюють з органами державної влади та/або органами місцевого самоврядування щодо виконання державних цільових, регіональних, місцевих та інших програм у сфері молодіжної політики</p>   | <p>3</p>           |
| <p>23.Комунальні підприємства, засновником яких є Конотопська міська рада</p>   | <p>5</p>           |
| <p>24.Суб’єкти підприємницької діяльності (житлово-експлуатаційні підприємства, організації), які надають житлово-комунальні послуги з обслуговування, належного утримання житлових будинків, ліфтового господарства і прибудинкових територій, визначені управителями на території територіальної громади та визнані переможцями тендерів на обслуговування, а також мають необхідні кваліфікаційні сертифікати, дозволи, ліцензії та об’єкти, які будуть використовуватись виключно під надання таких послуг</p>  | <p>10</p>          |
| <p>25.Об’єднання співвласників багатоквартирних будинків (в межах будинку, де вони створені)</p>  | <p>5</p>           |
| <p>26.Підприємства, у тому числі фізичні особи-підприємці, установи і організації у сфері спорту, які проводять діяльність з розвитку дитячо-юнацького спорту та фізичної культури, школи для організації навчально-тренувального процесу</p>   | <p>3</p>           |

«ПОГОДЖЕНО»

Начальник відділу комунального  
майна Конотопської міської ради  
Сумської області

\_\_\_\_\_

(підпис)

\_\_\_\_\_

(П.І.Б.)

М.П.

\_\_\_\_\_

(дата)

**РОЗРАХУНОК**

**орендної плати за користування нерухомим майном комунальної власності  
за перший (базовий) місяць \_\_\_\_\_ 20\_\_ року)**

\_\_\_\_\_

(найменування орендаря)

| Назва і адреса<br>об'єкта<br>оренди | Площа<br>об'єкта<br>оренди,<br>м <sup>2</sup> | Вартість об'єкта<br>оренди за<br>незалежною<br>оцінкою станом<br>на: _____ |                            | Застосовані        |                          | Орендна плата за перший<br>(базовий) місяць оренди |                                     |
|-------------------------------------|---|--|----------------------------|--------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|
|                                     |   | 1м <sup>2</sup> ,<br>грн.  | Усього<br>об'єкта,<br>грн. | Індекс<br>інфляції | Орендна<br>ставка,*<br>% | Місяць,<br>рік                                     | Орендна<br>плата без ПДВ,<br>грн.** |
|                                     |   |  |                            |                    |                          |  |                                     |

\* Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із додатком 1 до Методики;

\*\* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог законодавства.

**(ПРИМІРНИЙ) ДОГОВІР № \_\_\_\_\_**  
**оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально**  
**визначеного майна, що належить до комунальної власності**

***I. Змінювані умови договору (далі - Умови)***

|       |  |              |  |                         |  |                                    |  |
|-------|--|--------------|--|-------------------------|--|------------------------------------|--|
| 1     | Найменування населеного пункту   |              |  |                         |  |                                    |  |
| 2     | Дата   |              |  |                         |  |                                    |  |
| 3     | Сторони  | Найменування | Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців і громадських формувань | Адреса місцезнаходження | Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір | Посада особи, що підписала договір | Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо) |
| 3.1.  | Орендодавець   |              |  |                         |  |                                    |  |
| 3.1.1 | Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором   |              |  |                         |  |                                    |  |
| 3.2   | Орендар  |              |  |                         |  |                                    |  |
| 3.2.1 | Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором  |              |  |                         |  |                                    |  |
| 3.2.2 | Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря, на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність <sup>1</sup> |              |  |                         |  |                                    |  |
| 3.3   | Балансоутримувач   |              |  |                         |  |                                    |  |
| 3.3.1 | Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором   |              |  |                         |  |                                    |  |
| 4     | Об'єкт оренди та склад майна (далі - Майно)  |              |  |                         |  |                                    |  |
| 4.1   | Інформація про об'єкт оренди - нерухоме майно  |              |  |                         |  |                                    |  |
| або   |  |              |  |                         |  |                                    |  |

|            |  |  |
|------------|--|--|
| 4.1        | Інформація про об'єкт оренди - індивідуально визначене майно   |  |
| 4.2        | Посилання на сторінку в електронній торговій системі, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585) (далі - Порядок), або посилання на опубліковане відповідно до Порядку інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку) |  |
| 4.3        | Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини  |  |
| 4.4        | Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)  | орган, що надав погодження<br>дата погодження        |
| 4.5        | Інформація про укладення охоронного договору щодо Майна  | дата та номер договору<br>сторони договору           |
| 4.6        | Витрати Балансоутримувача/колишнього орендаря, пов'язані із укладенням охоронного договору   | сума (гривень) _____                                 |
| 5          | Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду   |  |
| 5.1.       | (А) аукціон (Б) без аукціону (В) продовження - за результатами проведення аукціону (Г) продовження - без проведення аукціону   |  |
|            | Виписати необхідне:  |  |
| 5.1.1      | Якщо цей договір є договором типу (Г) - продовження без проведення аукціону, вписати дату, номер договору, інші реквізити договору, який проводиться _____   |  |
| 6          | Вартість Майна<br>(залишити одне з трьох формулювань пункту 6.1)   |  |
| 6.1<br>(1) | Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку Майна (частина четверта статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-ІХ "Про оренду державного і комунального майна" (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) (далі - Закон)   | сума (гривень), без податку на додану вартість _____ |

|              |   |  |   |
|--------------|---|--|---|
| 6.1.1        | Оцінювач  |  | дата оцінки<br>“__” _____ 20__р.<br>дата затвердження висновку<br>про вартість Майна<br>“__” _____ 20__р.   |
| 6.1.2        | Рецензент   |  | дата рецензії<br>“__” _____ 20__р.  |
| або          |   |  |   |
| 6.1<br>(2)   | Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону)              | сума (гривень), без податку на додану вартість _____ | станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до переліку об’єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону (далі-Перелік другого типу)<br><br>“__” _____ 20__р.<br><br>(зазначити дату) |
| або          |   |  |   |
| 6.1<br>(3)   | Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача (частина друга статті 8 Закону)  | сума (гривень), без податку на додану вартість _____ | станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до Переліку другого типу<br>_____ (зазначити дату)  |
| 6.2          | Страхова вартість (залишити одне з двох формулювань пункту 6.2.1)   |  |   |
| 6.2.1<br>(1) | Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов   | сума (гривень), без податку на додану вартість _____ |   |
| або          |   |  |   |
| 6.2.1<br>(2) | Сума, визначена в порядку, передбаченому абзацом третім пункту 175 Порядку (застосовується, якщо ринкова вартість Майна не визначалась) | сума (гривень), без податку на додану вартість _____ |   |
| 6.3          | Витрати Балансоутримувача, пов’язані із проведенням оцінки Майна  | сума (гривень) _____                                 |   |
| 7            | Цільове призначення Майна (залишити одне із чотирьох формулювань пункту 7.1)  |  |   |
| 7.1          | Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря*  |  |   |

|              |  |
|--------------|--|
| (1)          | (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні без додаткових умов)  |
| або          |  |
| 7.1<br>(2)   | <p>Майно може бути використане за цільовим призначенням на розсуд Орендаря, за винятком таких цільових призначень*</p> <p>7.1.1 _____</p> <p>7.1.2 _____</p> <p>7.1.3 _____</p> <p>7.1.4 _____</p> <p>7.1.5 _____</p> <p>(вказати не більше п'яти груп цільових призначень, визначених додатком 3 до Порядку)</p> <p>_____</p> <p>(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні із додатковими умовами, якими визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати Майно)</p>  |
| або          |  |
| 7.1<br>(3)   | <p>Для розміщення відповідного закладу або для провадження діяльності із збереженням відповідного профілю діяльності* (вказується тип закладу або профіль, за яким може бути використано Майно)</p> <p>_____</p> <p>(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні, але об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, крім випадків, передбачених підпунктом 7.1.1 або 7.1.2)</p>   |
| або          |  |
| 7.1.1<br>(3) | <p>Майно може бути використане Орендарем з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо установами або закладами, визначеними у пункті 29 Порядку, і які є пов'язаними із забезпеченням або обслуговуванням діяльності такої установи або закладу* (вказати конкретну послугу, яку надаватиме Орендар з метою обслуговування або забезпечення діяльності установи або закладу) _____</p> <p>(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке майно поширюється виняток, передбачений абзацом восьмим пункту 29 Порядку)</p> |
| 7.1.2<br>(3) | <p>Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (може бути використане за будь-яким цільовим призначенням), якщо Майно (обрати одне з трьох):</p> <p>(а) перебуває в аварійному стані або</p> <p>(б) не використовується у діяльності закладу протягом більш як три роки або</p> <p>(в) не використовується у діяльності закладу протягом більш як п'ять років:</p> <p>_____ /</p> <p>(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно,</p>  |

|            |   |   |  |
|------------|---|---|--|
|            | передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке Майно поширюється виняток, передбачений абзацом десятим пункту 29 Порядку)  |   |  |
| або        |   |   |  |
| 7.1<br>(4) | _____*  |   |  |
|            | (зазначається цільове призначення відповідно до інформації про цільове призначення Майна, за яким Майно було включено до Переліку другого типу, або відповідно до інформаційного повідомлення про передачу Майна в оренду без проведення аукціону)<br><br>(*використовується, якщо Майно передано в оренду без проведення аукціону) |   |  |
| 8          | Графік використання<br>(заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)  |   |  |
| 9          | Орендна плата та інші платежі<br>(залежно від типу договору залишити одне із чотирьох формулювань пункту 9.1)   |   |  |
| 9.1<br>(1) | Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону  | сума, гривень, без податку на додану вартість _____ | дата і реквізити протоколу електронного аукціону _____   |
| або        |   |   |  |
| 9.1<br>(2) | Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Кабінетом Міністрів України (далі - Методика)   | сума, гривень, без податку на додану вартість _____ | дата визначення ринкової вартості майна<br><br>“__” ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди  |
| або        |   |   |  |
| 9.1<br>(3) | Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону  | сума, гривень, без податку на додану вартість _____ | останнє число місяця, за який підлягала сплаті остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується,<br><br>“__” ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди |
| або        |   |   |  |
| 9.1<br>(4) | Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону  | сума, гривень, без податку на додану вартість _____ | дата оцінки ринкової вартості майна<br><br>“__” ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за  |



|  |  |  |                       |
|--|--|--|-----------------------|
|  |  |  | базовий місяць оренди |
| 9.2  | Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю   | компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5 договору  |                       |
| 10   | Розмір авансового внеску орендної плати<br>(залежно від типу договору залишити одне із двох формулювань пункту 10.1)   |  |                       |
| 10.1<br>(1)  | 2 (дві) місячні орендні плати, якщо цей договір є договором типу 5.1(А), 5.1(Б), 5.1(Г), а також 5.1(В), але переможцем аукціону є особа, що була орендарем Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку) | сума, гривень, без податку на додану вартість _____*   |                       |
| *якщо договір оренди укладено на строк менший, ніж два місяці, розмір авансового орендного платежу становить суму орендної плати за цей строк оренди |  |  |                       |
| або  |  |  |                       |
| 10.1<br>(2)  | 6 (шість) місячних орендних плат, визначених за результатами проведення аукціону, якщо цей договір є договором типу 5.1(В) -   | сума, гривень, без податку на додану вартість<br>_____   |                       |
|  | Продовження за результатами проведення аукціону - і при цьому переможцем аукціону є особа інша, ніж орендар Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)   |  |                       |
| 11   | Сума забезпечувального депозиту  | 2 (дві) місячні орендні плати, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір   |                       |
|  |  | сума, гривень, без податку на додану вартість _____  |                       |
|  |  | якщо договір оренди укладено на строк менший, ніж два місяці, розмір забезпечувального депозиту становить суму орендної плати за п'ять календарних днів оренди, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж 20 відсотків розміру мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір: |                       |
|  |  | сума, гривень, без податку на додану вартість _____.   |                       |
| 12   | Строк договору<br>(залишити одне із трьох формулювань пункту 12.1)   |  |                       |
| 12.1<br>(1)  | _____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором   |  |                       |

|                 |   |   |  |             |
|-----------------|---|---|--|-------------|
|                 | або <sup>2</sup>  |   |  |             |
| 12.1<br>(2)     | _____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 12.1 цього договору | <p>підстава: рішення про включення об'єкта оренди або єдиного майнового комплексу, до складу якого входить об'єкт оренди до переліку об'єктів, що підлягають приватизації</p> <p>дата “__” _____ 20__ р., номер _____, назва органу, що прийняв рішення _____</p> |  |             |
|                 | або <sup>3</sup>  |   |  |             |
| 12.1<br>(3)     | Цей договір діє до “__” _____ 20__ р. включно   |   |  |             |
| 13              | Згода на суборенду <sup>4</sup>   | <p>Орендодавець _____ згоду на передачу майна в<br/>( надав/не надав)</p> <p>суборенду згідно з оголошенням про передачу майна в оренду</p>   |  |             |
| 14              | Додаткові умови оренди  | (вказати усі додаткові умови)   |  |             |
|                 |   | <p>встановлені рішенням уповноваженого органу відповідно до рішення такого органу</p> <p>уповноважений орган _____</p> <p>дата і номер рішення уповноваженого органу _____</p>  |  |             |
| 15              | Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору   | Балансоутримувача   | державного бюджету   | Орендодавця |
|                 |   |   |  |             |
| 16              | Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору   | Балансоутримувачу ___ відсотків суми орендної плати   | Місцевому бюджету ___ відсотків суми орендної плати  |             |
| 17 <sup>5</sup> | Дата заяви Орендаря про продовження договору оренди, поданої Орендодавцю:<br><br>“__” _____ 20__ р.                                       | дата і вихідний номер довідки Балансоутримувача, передбаченої частиною шостою статті 18 Закону<br><br>“__” _____ 20__ р.<br><br>№ _____   | дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди<br><br>“__” _____ 20__ р.<br><br>№ _____ |             |

Пункт 17 Умов заповнюється лише для договорів типу 5.1(Б) - продовження договору без проведення аукціону.

## II. Незмінювані умови договору

### 1. Предмет договору

1.1. Орендодавець і Балансоутримувач передають, а Орендар приймає у строкове платне користування майно, зазначене у пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену у пункті 6.1. Умов.

1.2. Майно передається в оренду для використання згідно з пунктом 7 Умов.

## **2. Умови передачі орендованого Майна Орендарю.**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акта приймання-передачі Майна.

Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем, Орендарем та Балансоутримувачем одночасно з підписанням цього договору.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його ринковою вартістю, визначеною у пункті 6 Умов.

## **3. Орендна плата.**

3.1. Орендна плата становить суму визначену у пункті 9 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо). Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5. незмінювальних умов договору.

Сплата за землю здійснюється Орендарем відповідно до чинного законодавства України.

3.2. Орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за попередній місяць.

3.3. Орендар сплачує орендну плату щомісячно не пізніше 20 числа поточного місяця, незалежно від наслідків господарської діяльності Орендаря.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати.

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 10 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6. цього договору.

3.6. Цей договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем (в частині, належній місцевому бюджету) та/або Балансоутримувачем (в частині, належній Балансоутримувачу). Орендодавець і Балансоутримувач можуть за домовленістю звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим договором, за якими у Орендаря є заборгованість, в інтересах відповідної сторони цього договору. Сторона, в інтересах якої подається позов, може компенсувати іншій стороні судові і інші витрати, пов'язані з поданням позову.

3.8. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю або Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5. незмінювальних умов договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі Майна.

3.10. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи пеню та неустойку (за наявності).

3.11. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

#### ***4. Повернення Майна з оренди***

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

- звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до акта повернення з оренди орендованого Майна в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або проведено капітальний ремонт, - то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

- сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Балансоутримувачу платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

- відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Орендодавець та Балансоутримувач зобов'язані оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в Акті повернення з оренди орендованого Майна.

Орендодавець складає акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і надає підписані Орендодавцем примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

- підписати три примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця, і одночасно повернути Балансоутримувачу та Орендодавцю по одному примірнику підписаних Орендарем актів разом із ключами від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

- звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем, Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору.

#### ***5. Поліпшення і ремонт орендованого майна***

5.1. Орендар має право:

- проводити поточний ремонт та за згодою Балансоутримувача - капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

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

5.2.Порядок отримання Орендарем згоди на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього договору визначаються Порядком.

5.3.Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна у порядку та на умовах, встановлених Порядком.

5.4.Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна від переможця аукціону з приватизації Майна, а якщо таким переможцем стає Орендар, - то право на зарахування в рахунок купівельної ціни суми вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у порядку та на умовах, встановлених Законом України від 18 січня 2018 р. N 2269-VIII "Про приватизацію державного і комунального майна".

### ***6.Режим використання орендованого Майна***

6.1.Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, визначеного у пункті 7 Умов.

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

6.3.Орендар зобов'язаний:

-проводити поточний ремонт орендованого майна;

-відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна;

-забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Балансоутримувача;

-утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням;

-проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю та Балансоутримувачу відповідні документи розслідування.

-Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм у приміщеннях згідно із законодавством.

6.4.Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, - то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Балансоутримувач або Орендодавець повідомляє Орендареві електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до об'єкта оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5.Протягом 10 (десяти) робочих днів з дати укладення цього договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендарю для підписання два примірники договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна або надання комунальних послуг Орендарю.

Орендар зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту отримання примірників договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору або подати Балансоутримувачу обґрунтовані зауваження до сум витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем за договором.

Орендар зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту отримання від Балансоутримувача відповіді на свої зауваження, яка містить документальні підтвердження витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем, підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору.

Орендар протягом 10 (десяти) робочих днів самостійно укладає договори із постачальниками комунальних послуг і надає копії відповідних договорів Балансоутримувачу.

6.6.Якщо Майном є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявленій об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором.

### ***7.Страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку Майна та укладення охоронного договору***

7.1.Орендар зобов'язаний:

-протягом 30 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пунктах 6.2. Умов, на користь Балансоутримувача згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Орендодавцю та Балансоутримувачу завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

-поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю та Балансоутримувачу копії завірених належним чином договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір страхування укладений на строк, що є іншим, ніж один рік, такий договір повинен бути поновлений після закінчення строку, на який він укладено.

Якщо строк дії договору оренди менший, ніж один рік, то договір страхування укладається на строк дії договору оренди.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2.Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 6.3 Умов.

### ***8.Суборенда***

8.1.Орендар не має права перевати Майно в суборенду.

### ***9.Запевнення сторін***

9.1.Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

9.1.1.Крім випадків, коли про інше зазначене в акті приймання-передачі, об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині об'єкта немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до об'єкта може бути наданий Орендарю в день підписання акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від об'єкта у кількості, зазначеній в акті приймання-передачі;

9.1.2.Інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або пунктом 26 Порядку), посилення на яке зазначене у пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності.

9.2.Балансоутримувач уклав охоронний договір стосовно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору надається Орендарю за його зверненням.

9.3.Орендар має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі відповідно до цього договору.

9.4.Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

### ***10.Додаткові умови оренди***

10.1.Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням уповноваженого органу про встановлення додаткових умов оренди, визначених у пункті 14 Умов.

### ***11.Відповідальність і вирішення спорів за договором***

11.1.За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором, Сторони несуть відповідальність згідно законодавства України та Договором.

11.2.Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване Майно.

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

11.4.Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

### ***12.Строк чинності, умови зміни та припинення договору***

12.1.Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 12 Умов. Цей договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим договором закінчується з дати підписання Акту приймання-передачі майна.

12.2.Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії цього Договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

12.3.Зміни і доповнення до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень шляхом укладення договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.

12.4.Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди - якщо об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди та рецензія на нього, якщо договір оренди продовжується вперше за умови, якщо строк оренди за таким договором становить п'ять років або

менше і був укладений без проведення конкурсу чи аукціону, або договір оренди, що продовжується, був укладений без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими статтею 15 Закону.

Якщо заява подається підприємством, установою, організацією, що надає соціально важливі послуги населенню, орендар подає також документи, що підтверджують відповідність критеріям, установленим абзацом другим пункту 137 Порядку.

Пропуск строку подання заяви Орендарем є підставою для припинення цього договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 143 Порядку.

Орендар, який має намір продовжити договір оренди нерухомого майна, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

Орендар має переважне право на продовження цього договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб.

Оприлюднення на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) орендаря, який отримав в оренду Майно без проведення аукціону, недостовірної інформації, що стала підставою для укладення договору оренди, є підставою для дострокового припинення договору оренди за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

12.5. Якщо інше не передбачено цим договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цим договором, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

12.6. Договір припиняється:

12.6.1 з підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону, і при цьому:

12.6.1.1. якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено (абзац другий частини першої статті 24 Закону), то договір вважається припиненим з:

-дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (пункт 143 Порядку);

-дати, визначеної в абзаці третьому пункту 151 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього договору стала особа інша, ніж Орендар, - на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається);

12.6.1.2. якщо підставою припинення договору є обставини, передбачені абзацами третім, четвертим, сьомим, восьмим частини першої статті 24 Закону, договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документа, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи або смерті фізичної особи;

12.6.2 якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону, а також якщо Орендар, який отримав Майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність.

Договір вважається припиненим з цієї підстави в односторонньому порядку на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення цього договору, крім



випадку, коли протягом зазначеного строку Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця.

У такому разі договір вважається припиненим:

-після закінчення двох місяців з дня звернення Орендарем за таким позовом до суду, якщо судом не відкрито провадження у справі за таким позовом Орендаря протягом зазначеного двомісячного строку; або

-з дати набрання законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря; або

-з дати залишення судом позову без розгляду, припинення провадження у справі або з дати відкликання Орендарем позову.

Лист про дострокове припинення надсилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна;

12.6.3 якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акта приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на п'ятий робочий день після підписання цього договору, якщо станом на цей день акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря.

12.6.4. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 12.8 цього договору;

12.6.5. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.9 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу другого пункту 12.10 цього договору;

12.6.6. за згодою сторін з дати підписання акта повернення Майна з оренди;

12.6.7. на вимогу будь-якої із сторін цього договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

12.7. Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

12.7.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у пункті 7 Умов;

12.7.3. без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар передав Майно в суборенду на підставі пункту 8.1 цього договору і надав Орендодавцю копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

12.7.4. уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

12.7.5. перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього договору;

12.7.6. порушує додаткові умови оренди, зазначені у пункті 14 Умов;

12.7.7. істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно Майна;

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього договору, Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендареві та іншій стороні договору листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації

листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна). Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення договору, посилання на вимогу про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем або Балансоутримувачем Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штампеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

12.9.Цей договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

12.9.1.протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Орендар отримає докази істотної невідповідності об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону, або в акті приймання-передачі; або

12.9.2. протягом двох місяців після підписання акта приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на об'єкті через відсутність на об'єкті можливості підключення до комунальних послуг, або відмови Балансоутримувача укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом одного місяця з моменту звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Майна).

12.10.Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.9 цього договору, Орендар повинен повідомити Орендодавцю і Балансоутримувачу із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, передбачених пунктом 12.9 договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю і Балансоутримувачу вимогу про дострокове припинення цього договору і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю і Балансоутримувачу вимоги про дострокове припинення цього договору, крім випадків, коли Орендодавець або Балансоутримувач надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендодавця та Балансоутримувача, передбачених абзацом другим цього пункту:

-Орендарю повертається відповідна частина орендної плати, сплаченої Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди;

-повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11.У разі припинення договору:

-поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна - власністю територіальної громади міста Конотоп;

-поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю територіальної громади міста Конотопа та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12.Майно вважається поверненим Орендодавцю/ Балансоутримувачу з моменту підписання Орендодавцем, Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

### ***13.Інше***

13.1.Орендар письмово повідомляє іншим сторонам договору протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендареві про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

13.2.Якщо цей договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

13.3.У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи - Орендаря.

У разі виділу з юридичної особи - Орендаря окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього договору, можливий лише за згодою Орендодавця.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з дня внесення змін до цього договору.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

13.4.Цей Договір укладено у трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця і Балансоутримувача.

**Підписи сторін:**

**Перелік підприємств, установ, організацій, суб'єктів підприємницької діяльності, фізичних осіб, що надають соціально важливі послуги населенню Конотопської міської територіальної громади і мають право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону**

Для цілей застосування частини 2 статті 18 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” з метою укладення та/або продовження договорів оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Конотопської міської територіальної громади, підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, є:

- акціонерне товариство “Державний ощадний банк України” (АТ “ОЩАДБАНК”), що є банківською установою державної власності, яка надає у касах банківських установ послугу із приймання і перерахування готівкових коштів за житлово-комунальні послуги під час забезпечення можливості не сплачувати комісію за надання такої послуги;

- акціонерне товариство “УКРПОШТА” (АТ “УКРПОШТА”), що є підприємством, яке надає універсальні послуги поштового зв'язку в населених пунктах на всій території України;

- національна скаутська організація України «Пласт» та її громадські організації;

- Товариство Червоного Хреста України та його місцеві організації;

- громадські об'єднання фізкультурно-спортивного спрямування, суб'єкти паролімпійського руху;

- заклади культури, що мають статус національних і орендують майно державної або комунальної форми власності для провадження статутної діяльності;

- комунальні заклади охорони здоров'я, які утримуються за рахунок місцевого бюджету, та комунальні некомерційні підприємства, що утворилися у результаті реорганізації комунальних закладів охорони здоров'я;

- комунальні підприємства, засновником яких є Конотопська міська рада;

- суб'єкти підприємницької діяльності, які визнані переможцями тендерів по організації харчування в навчальних закладах загальної освіти, на приміщення харчоблоків та їдалень;

- суб'єкти підприємницької діяльності (житлово-експлуатаційні підприємства, організації), які надають житлово-комунальні послуги з обслуговування, належного утримання житлових будинків, ліфтового господарства і прибудинкових територій, визначені управителями на території територіальної громади та визнані переможцями тендерів на обслуговування, а також мають необхідні кваліфікаційні сертифікати, дозволи, ліцензії та об'єкти, які будуть використовуватись виключно під надання таких послуг;

- об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (в межах будинку, де вони створені);

- релігійні організації всіх форм власності для забезпечення проведення Богослужінь, релігійних обрядів, церемоній та надання освітніх і соціальних послуг;

- благодійні фонди, діяльність яких спрямована на реалізацію загальнодержавних, регіональних, місцевих та міжнародних медично-соціальних програм з підтримки дітей з родин соціального ризику, багатодітних та малозабезпечених родин;

- громадські організації (об'єднання) ветеранів війни, АТО/ООС, Збройних Сил, органів правопорядку, а також які діють відповідно до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» з метою забезпечення діяльності цих громадських організацій;

- громадські організації (об'єднання) інвалідів, установи, організації, а також які діють відповідно до Закону України «Про основи соціальної захищеності осіб з інвалідністю в Україні», з метою розміщення реабілітаційних установ для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю, та для забезпечення діяльності цих громадських організацій;

- громадські організації учасників, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи;

- підприємства, у тому числі фізичні особи-підприємці, установи і організації у сфері спорту, які проводять діяльність з розвитку дитячо-юнацького спорту та фізичної культури, школи для організації навчально-тренувального процесу.

**Міський голова**

**Артем СЕМЕНІХІН**