

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням Кіровоградської
міської ради
від «_____» _____ 2012 року
№_____

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок надання в оренду індивідуально визначеного майна та цілісних майнових комплексів, що знаходяться у власності територіальної громади м. Кіровограда

I. Загальні положення

Дане положення визначає порядок надання в оренду індивідуально визначеного майна та цілісних майнових комплексів, які належать до комунальної власності територіальної громади міста, та вирішення комплексу питань щодо управління, володіння, користування, розпорядження комунальним майном.

Відповідно до п. 2 ст. 2 Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, державну політику у сфері оренди щодо майна, яке перебуває у комунальній власності, здійснюють органи місцевого самоврядування.

Згідно зі статтями 316, 319 Цивільного кодексу України та статтями 59, 60 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, власник майна на свій розсуд володіє, користується, розпоряджається майном і має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону, приймати акти у формі рішень, що безпосередньо створюють умови для виникнення, зміни або припинення певних правових відносин, в тому числі орендних.

1.1. До окремого індивідуально визначеного майна (в подальшому – Майно) належать будівлі, споруди, приміщення, машини, устаткування та інші облікові одиниці основних засобів, нематеріальні активи (право власності на винахід, на фірмове найменування, науково-технічну документацію та інше), малоцінні та швидкозношувані предмети, виробничі запаси, незавершене будівництво, готова продукція та інші цінності, що виділяються в самостійний об'єкт оренди.

1.2. До цілісних майнових комплексів (ЦМК) відносяться господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

1.3. Орендодавцями є: уповноважений орган по управлінню комунальною власністю міста (надалі – Уповноважений орган) за відповідними рішеннями та розпорядженнями, а також установи, організації та комунальні підприємства за погодженням Уповноваженого органу.

Балансоутримувачами є житлово-експлуатаційні контори, КРЕПи, підприємства, організації, установи, в повному господарському віданні або в оперативному управлінні яких це Майно знаходиться.

1.4. Орендарі: юридичні та фізичні особи відповідно до діючого законодавства та громадяни, які не займаються підприємницькою діяльністю.

1.5. Надання в оренду нежитлових приміщень здійснюється за розпорядженням органу, уповноваженого управляти комунальним майном, рішенням виконкому або ради та розпорядженням міського голови.

1.6. Надання в оренду цілісних майнових комплексів, які є об'єктами права комунальної власності, здійснюється за рішенням міської ради.

1.7. Вартість комунального майна при передачі його в оренду визначається експертним шляхом. **Висновок суб'єкта оціночної діяльності про вартість об'єкту затверджується Орендодавцем та за необхідністю погоджується з Уповноваженим органом.**

II. Порядок визначення Майна, що передається в оренду

2.1. **Орендодавці** не рідше ніж один раз на квартал публікує в місцевій пресі перелік вільного Майна, що пропонується для надання в оренду.

2.2. Вільне Майно надається в оренду на конкурсних засадах при наявності двох і більше заяв на оренду одного й того ж об'єкта.

III. Порядок подачі та розгляд заяв на оренду Майна

3.1. Всі письмові звернення з повною назвою юридичної особи або прізвищем, ім'ям та по батькові фізичної особи про оренду Майна реєструються орендодавцем з наданням:

а) для юридичних осіб (підприємств, організацій, установ) – копії документа про державну реєстрацію, установчі документи;

б) для фізичних осіб – копії паспорта, довідки про ідентифікаційний код.

3.2. Передача в оренду комунального майна здійснюється на конкурсних засадах відповідно до Положення про проведення конкурсів на право оренди індивідуально визначеного майна та цілісних майнових комплексів, що знаходяться у власності територіальної громади міста

3.3. Видання розпорядження про надання Майна в оренду здійснюється в двотижневий термін після проведення конкурсу.

3.4. У наданні в оренду об'єкту може бути відмовлено, якщо:

було прийнято рішення про приватизацію цього об'єкта;

об'єкт включено до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій, згідно з рішенням міської ради;

орган, уповноважений управляти Майном, не дає згоди на виділення структурного підрозділу підприємства;

з інших підстав, передбачених чинним законодавством, або за рішенням виконкому.

IV. Порядок оформлення документації про передачу Майна в оренду

4.1. Договір оренди є єдиним документом на право використання Майна і визначає все коло правовідносин між Орендарем, Орендодавцем та Балансоутримувачем на період оренди.

4.2. Узгоджений договір оренди, розроблений на основі типового договору, оформлюється у двотижневий строк після підписання відповідного розпорядження керівником Уповноваженого органу. Якщо протягом місяця після отримання Орендарем розпорядження Уповноваженого органу про надання в оренду договір оренди не укладається, розпорядження втрачає чинність. При наявності об'єктивних причин, на підставі письмової аргументації порушення строків термін укладання договору оренди може бути продовжений на один місяць. Одночасно з підписанням договору оренди оформлюється акт прийняття-передачі майна, який посвідчує його фактичну передачу.

4.3. Одночасно з укладенням договору на оренду приміщення Орендар повинен укласти договір на спільне утримання прибудинкової території з житлово-експлуатаційною конторою та зі спеціалізованими підприємствами по вивезенню сміття.

4.4. При виконанні капітального ремонту та зовнішньо-опоряджувальних робіт в орендованому приміщенні Орендар повинен погодити перелік цих робіт та кошторис з Уповноваженим органом .

4.5. Договір на оренду Майна укладається на термін не менший ніж п'ять років, якщо інше не пропонує орендар.

4.6 Орендар має пріоритетне право на переукладення Договору на наступний період і до закінчення строку дії договору оренди повинен повідомити Орендодавця про свій намір продовжити орендні відносини. Умови нового договору оренди встановлюються Угодою сторін. У випадку недосягнення домовленості сторін щодо умов нового Договору пріоритетне право Орендаря на його переукладення втрачає силу.

4.7. У випадку відсутності протягом одного місяця після закінчення строку дії Договору заяви однієї із сторін про припинення договірних відносин або зміну договірних умов, він вважається продовженим на той же строк на умовах, передбачених самим Договором.

V. Особливі умови користування Майном

5.1. Орендар не має права проводити переобладнання та реконструкцію приміщення без дозволу Орендодавця та погодження Балансоутримувача.

5.2. Зміни щодо функціонального використання Майна вносяться в договір після погодження з Орендодавцем.

5.3. Питання звільнення від орендної плати, надання пільг по орендній платі, в тому числі на суму виконаного капітального ремонту або зовнішньо-

опоряджувальних робіт вирішується виконкомом міської ради, за умови сплати Орендарем грошовими коштами суми, яка відповідає розміру сплати податків до державного бюджету.

5.4. Передача Майна у суборенду можлива тільки з дозволу Уповноваженого органу.

VI. Методика нарахування та використання орендної плати

6.1. Методику нарахування та використання орендної плати (далі – Методика) розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за майно, яке належить до комунальної власності територіальної громади м. Кіровограда.

6.2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між Орендодавцем та Орендарем відповідно до цієї Методики.

Строки внесення орендної плати визначаються у договорі. Орендна плата сплачується Орендарем незалежно від наслідків господарської діяльності.

6.3. У разі оренди нерухомого майна та цілісних майнових комплексів орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

Визначається розмір річної орендної плати за формулою:

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

де $V_{\text{п}}$ – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; $C_{\text{ор}}$ – орендна ставка, визначена згідно з таблицями:

для цілісних майнових комплексів – таблиця 1;

для нежитлових приміщень – таблиця 2.

Орендні ставки переглядаються при необхідності. Нові ставки застосовуються при укладанні нових договорів та при продовженні діючих.

На основі розміру річної орендної плати розраховується розмір орендної плати за базовий місяць оренди, що фіксується у договорі оренди.

Податок на додану вартість нараховується у відповідності до чинного законодавства. У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а вразі необхідності – на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

6.4. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) встановлюється за згодою сторін, але не менше як 10 відсотків вартості орендованого майна, а у разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва – не менше як 7 відсотків вартості орендованого майна.

6.5 Орендна плата за користування ЦМК визначається на підставі експертної оцінки вартості орендованого майна з застосуванням базових ставок, визначених в таблиці 1.

6.6. Розмір плати за оренду нерухомого майна становить 1 гривня в рік для використання його органами місцевого самоврядування, бюджетними

організаціями, які утримуються за рахунок міського бюджету (орендна плата на індекс інфляції не коригується).

6.7. Розмір плати за оренду майна, крім нерухомого, становить 1 гривня в рік при укладанні договорів оренди між підприємствами комунальної форми власності одного відомства.

6.8. Орендна плата перераховується на розрахунковий рахунок Орендодавцю до останнього числа поточного місяця. Сплата за оренду ЦМК проводиться щоквартально.

6.9. Орендна плата встановлюється в грошовій формі. Орендна плата за згодою сторін може встановлюватись в натуральній або грошово-натуральній формі за умови сплати Орендарем грошовими коштами суми, яка відповідає розміру податків.

VII. Штрафні санкції

7.1 В разі несвоєчасної сплати орендної плати Орендодавець нараховує пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за кожний календарний день прострочення сплати.

7.2 За невиконання додаткових умов розмір штрафних санкцій обумовлюється в кожному конкретному договорі оренди.

7.3. Питання, не врегульовані даним Положенням, регулюється чинним законодавством України.

Начальник управління власності
та приватизації комунального майна

О. Щербина

Таблиця 1
до положення
про порядок надання в оренду
індивідуально визначеного майна та
цілісних майнових комплексів,
що знаходяться у власності
територіальної громади м. Кіровограда

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання цілісних майнових комплексів
комунальних підприємств

№ п / п	Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств:	Базова ставка, %
1	виробництва виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей	20
2	електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування	16
3	сільського господарства, харчової промисловості (крім лікеро-горілчаної та виноробної промисловості), освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12
4	Інші об'єкти	10

Начальник управління власності
та приватизації комунального майна

О. Щербина