



МИХАЙЛІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
Кам'янського району Черкаської області

РІШЕННЯ

___ 2019

Михайлівка

№ ___

Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна

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

В И Р І Ш И Л А:

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

Сільський голова

В. Максименко

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

I. Загальні положення

1.1. Порядок проведення Конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади (надалі - Порядок) розроблено відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з метою впорядкування процедури проведення Конкурсу на право оренди комунального майна, що належить територіальній громаді.

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

II. Об'єкти оренди

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

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

2.2. Майно надається в оренду у випадках:

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

2.3. Нерухоме майно (будівля, споруда, приміщення (чи його частина) може передаватися в оренду при умові, що на нього є незалежна (експертна) оцінка майна;

правовстановлюючий документ про право власності на комунальне майно.

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

III. Орендодавець

Орендодавцем за цим Порядком є:

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

IV. Орендарі

Орендарями майна можуть бути:

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

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

V. Передача майна в оренду

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Умови конкурсу

6.1. Умовами конкурсу є:

стартовий розмір орендної плати;

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

дотримання вимог експлуатації об'єкта.

Іншими умовами конкурсу, залежно від специфіки можуть бути:

- здійснення певних ремонтних робіт;

виконання встановлених для підприємства мобілізаційних завдань;
збереження, створення нових робочих місць;
вжиття заходів для захисту навколишнього середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта;
створення безпечних та нешкідливих умов праці;
дотримання умов належного утримання прилеглої території;
компенсація переможцем конкурсу витрат орендодавця або іншого учасника на здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди, витрат орендодавця на публікації оголошення про конкурс за виставленими рахунками відповідних ЗМІ.

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

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

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

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

- інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження, наявність майна в заставі, податковій заставі, оренді);
- умови конкурсу;
- розмір гарантійного внеску;
- реквізити рахунка та призначення платежу (для сплати гарантійного внеску);
- дата, час і місце проведення конкурсу;
- кінцевий строк прийняття пропозицій від претендентів (не більше як три робочих дні до дати проведення конкурсу);
- перелік документів, які подаються претендентами для участі в конкурсі;
- інша інформація.

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

6.4. Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України.

VII. Порядок проведення конкурсу на право оренди перехомого комунального майна

7.1. Умови та термін проведення конкурсу визначає своїм рішенням Орендодавець

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

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

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

7.5. Основними завданнями та функціями комісії є:

- визначення умов та строку проведення конкурсу;
- розгляд поданих претендентами документів та підготовка і подання орендодавцю списку претендентів, допущених до участі в конкурсі;
- проведення конкурсу з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону;
- складання протоколів та подання їх для затвердження орендодавцю.

7.6. Матеріально-технічне та організаційне забезпечення проведення конкурсу покладатиметься на орендодавця.

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

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

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

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

Члени Комісії та працівники орендодавця, які забезпечують проведення Конкурсу, несуть відповідальність за розголошення інформації: про учасників Конкурсу, їх кількість та Конкурсні пропозиції (до визначення переможця);

яка міститься в документах, поданих учасниками Конкурсу.

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

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

VIII. Процедура проведення конкурсу

8.1. Конкурс проводиться за ініціативою власника майна або за наявності пропозиції від двох або більше фізичних чи юридичних осіб. У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідали б умовам конкурсу, переможець конкурсу визначається конкурсною комісією на підставі аналізу пропозицій більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії.

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

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

8.4. Пропозиції відносно стартової ціни встановлюються Орендодавцем на підставі даних незалежної експертної оцінки та Методики розрахунку і порядку використання

плати за оренду майна. Різниця між початковою і наступними цінами, запропонованими учасниками конкурсу, повинна бути не менше 5 відсотків.

8.5. Збільшення розміру орендної плати здійснюється учасниками з кроком, який встановлюється конкурсною комісією, але не може бути меншим ніж 1 відсоток найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях. Якщо після того, як голова комісії тричі оголосив останню пропозицію, від учасників конкурсу не надійдуть пропозиції щодо більш високого розміру орендної плати, голова комісії оголошує «Вирішено», називає номер учасника, який запропонував найбільший розмір орендної плати, і оголошує його переможцем конкурсу. Інші учасники підписують бланк про відсутність пропозицій.

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

8.7. Після закінчення засідання комісії, на якому було визначено переможця конкурсу, складається протокол, у якому зазначаються відомості про учасників; стартова орендна плата; пропозиції учасників (підписані бланки з пропозиціями додаються); результати конкурсу.

Протокол не пізніше наступного робочого дня після проведення засідання підписується всіма членами комісії, які брали участь у засіданні, і переможцем конкурсу.

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

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

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

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

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

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

Сільський голова



В. Максименко