

Додаток 1 до рішення XLVIII сесії
Комсомольської селищної ради VI
скликання від «11» квітня 2013 року,
№ 657-VI

(в новій редакції, відповідно до рішення XIII
сесії селищної ради VII скликання від
29.09.2016р., № 268-VII та рішення XIV сесії
селищної ради VII скликання від
03.11.2016р., № 308-VII)

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок передачі в оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади Комсомольської селищної ради

I. Загальні положення.

1.1. Положення про порядок передачі в оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади Комсомольської селищної ради (надалі – Положення), розроблено відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінку діяльності в Україні» та інших законодавчих актів України.

1.2. Це Положення застосовується при передачі в оренду і укладанні договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення), рухомого майна (транспортні засоби та інше) та іншого окремого індивідуально визначеного майна підприємств, що є об'єктами комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради, а також встановлює порядок і умови надання дозволів комунальним підприємствам, установам та організаціям (які є суб'єктами комунальної власності територіальної громади) на укладання договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення), рухомого майна (транспортні засоби та інше), та іншого індивідуально визначеного майна.

1.3. Суб'єктами орендних відносин відповідно до цього Положення є:

Орендодавці:

- селищна рада,
- комунальні підприємства, установи, організації, ОСББ, на балансі яких перебуває майно комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради (далі – Уповноважений орган);- щодо укладання договорів оренди індивідуально визначеного майна, загальна площа яких не перевищує 200 кв.м., на одне комунальне підприємство, та щодо укладання договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення), загальна площа яких перевищує 200 кв.м. на одне комунальне підприємство, установу, організацію, ОСББ, на балансі яких перебуває комунальне майно територіальної громади Комсомольської селищної ради;

Орендарі:

- юридичні особи;
- фізичні особи

1.4. При передачі в оренду і укладанні договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення), рухомого майна (транспортні засоби та інше) та іншого окремого індивідуально визначеного майна підприємств, що є об'єктами комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради, поза конкурсом подають заяви та підтвердні документи на оренду нерухомого майна комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради:

- бюджетні організації, які утримуються за рахунок державного бюджету, за рахунок районного бюджету та за рахунок місцевого бюджету;
- державні та комунальні заклади охорони здоров'я;
- державні та комунальні телерадіоорганізації;

- редакції державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують;
- інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;
- музеї, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні);
- громадські організації ветеранів або інвалідів;
- реабілітаційні установи для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги»;
- Пенсійний фонду України та його органів;
- Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру);
- релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній.

1.5. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, за рахунок районного бюджету та за рахунок місцевого бюджету, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевого бюджету, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 гривню без ПДВ.

Індексація річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди. Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом першим 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.

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

II. Порядок подання заяви та перелік документів, необхідних для участі в конкурсі та укладанні договору оренди майна

2.1. Орендар для укладання:

- договору оренди цілісних майнових комплексів підприємств, його структурного підрозділу (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення), звертається з відповідною заявою до Балансоутримувача уповноваженого органу (який подає листа до виконкому селищної ради про вільне приміщення та ініціювання конкурсу на право укладання договорів оренди комунального майна територіальної громади Комсомольської селищної ради) або до апарату виконкому Комсомольської селищної ради;

- договору оренди нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення), рухомого майна (транспортних засобів та інше), звертається з відповідною заявою до Балансоутримувача уповноваженого органу (який подає листа до виконкому селищної ради про вільне приміщення та ініціювання конкурсу на право укладання договорів оренди комунального майна територіальної громади Комсомольської селищної ради) або до апарату виконкому Комсомольської селищної ради;

До заяви додаються такі документи:

а) у разі оренди цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу:

- проект договору оренди;
- протокол загальних зборів працівників підприємства про рішення взяти в оренду цілісний майновий комплекс (у разі коли орендарем є господарське товариство, створене членами трудового колективу комунального підприємства, яке передається в оренду);
- протокол загальних зборів працівників комунального підприємства про створення господарського товариства (у разі коли орендарем є господарське товариство, створене членами трудового колективу комунального підприємства, яке передається в оренду);
- копії установчих документів орендаря (або копія рішення про його утворення та копія засновницького договору, або копія статуту (положення), копія свідоцтва про державну реєстрацію або копія документа про державну реєстрацію юридичної особи або фізичної особи – підприємця, зареєстрованої відповідно до діючого законодавства – засвідчені власною печаткою та підписом керівника або органом державної реєстрації) – для юридичних осіб;
- копія свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта господарювання або копія документа про державну реєстрацію юридичної особи або фізичної особи-підприємця, який здійснює господарську діяльність та зареєстрований відповідно до діючого законодавства як підприємець (засвідчену власною печаткою (у разі наявності) та підписом або органом державної реєстрації) – для фізичних осіб;
- довідку з обласного статистичного управління (за наявності);
- відомості про орендаря;

(зміни та доповнення внесені відповідно до рішення XIII сесії Комсомольської селищної ради VII від 29.09.2016р., № 268-VII).

б) у разі оренди нерухомого майна:

- проект договору оренди;
- копії установчих документів орендаря (або копія рішення про його утворення та копія засновницького договору, або копія статут (положення), копія свідоцтво про державну реєстрацію або копія документа про державну реєстрацію юридичної особи або фізичної особи-підприємця, зареєстрованої відповідно до діючого законодавства – засвідчені власною печаткою та підписом керівника або органом державної реєстрації) – для юридичних осіб;
- копія свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта господарювання або копія документа про державну реєстрацію юридичної особи або фізичної особи-підприємця, який здійснює господарську діяльність та зареєстрований відповідно до діючого законодавства як підприємець (засвідчену власною печаткою (у разі наявності) та підписом або органом державної реєстрації) – для фізичних осіб;
- довідку з обласного статистичного управління (за наявності);
- відомості про орендаря.

(зміни та доповнення внесені відповідно до рішення XIII сесії Комсомольської селищної ради VII від 29.09.2016р., № 268-VII).

Юридичні та фізичні особи несуть відповідальність за достовірність поданих документів.

2.2. За наявності заяв про оренду нерухомого майна або цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу або за наявності інформації балансоутримувачів про вільні приміщення, або за ініціативою постійно діючих комісій по передачі в оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади Комсомольської селищної ради орендар визначається на конкурсних засадах. Порядок проведення конкурсу регулюється розділом IV цього Положення.

III. Порядок розгляду заяв про укладання договорів оренди комунального майна.

3.1. Після надходження подання Уповноваженого органу до апарату виконкому Комсомольської селищної ради або з ініціативи Орендодавця, або за ініціативою постійно діючих комісій по передачі в оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади Комсомольської селищної ради вирішується питання про оголошення конкурсу (оголошується конкурс) на право укладання договору оренди майна комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради.

3.2. Про результат розгляду наданих документів заявника може бути повідомлено або письмово або в усній формі.

3.3. Укладання договорів оренди окремого індивідуально – визначеного майна та нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення та інше) загальною площею до 200 кв.м. на одне комунальне підприємство, установу, організацію, на балансі яких перебуває майно комунальної власності Комсомольської селищної ради, здійснюється або селищною радою, або Уповноваженими органами, на балансі яких перебуває майно комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради на конкурсних засадах.

3.4. Укладання договорів оренди цілісних майнових комплексів (філій, цехів, дільниць тощо), їх структурних підрозділів та нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення) площею понад 200 кв.м., здійснюється селищною радою на конкурсних засадах.

IV. Порядок проведення конкурсу на право укладання договору оренди майна

4.1. Конкурс на право укладання договору оренди майна комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради полягає у визначенні Орендаря, який запропонував найбільшу орендну ставку при інших рівних умовах.

4.2. Конкурс може бути оголошено:

- за наявності заяв про оренду нерухомого майна, рухомого майна або цілісного майнового комплексу, його структурного підрозділу;
- за поданням Уповноважених органів на балансі яких перебуває майно комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради;
- за ініціативи Орендодавця – територіальної громади Комсомольської селищної ради.

У разі надходження одної заяви про оренду певного об'єкта (цілісного майнового комплексу, будівлі, споруди, групи приміщень), а іншої – про оренду частини цього об'єкта Уповноважений орган повідомляє або письмово або в усній формі другого заявника, що розглядається питання про оренду всього об'єкта.

Проведення конкурсу на право укладання договорів оренди окремого індивідуально – визначеного майна, нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення та інше) загальною площею до 200 кв.м. на одне комунальне підприємство, установу, організацію та рухомого майна (транспортних засобів та інше), здійснюється або селищною радою, або Уповноваженими органами, на балансі яких перебуває майно комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради.

Проведення конкурсу на право укладання договорів оренди цілісних майнових комплексів (філій, цехів, дільниць тощо), їх структурних підрозділів та нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення та інше), площею понад 200 кв.м., здійснюється селищною радою.

4.3. Оголошенню конкурсу може передувати підготовка документів:

- свідоцтва про право власності на об'єкт оренди (у разі оренди будівель, споруд, приміщень строком на 1 рік і більше)

4.4. Оголошення про конкурс або публікується в засобах масової інформації або розміщується на інформаційному стенді біля приміщення апарату виконкому Комсомольської селищної ради або розміщується на офіційному веб-сайті Комсомольської селищної ради (за наявності) не пізніше ніж за 30 календарних днів до дати проведення конкурсу і може містити такі відомості (*зміни внесено відповідно до рішення XIII сесії Комсомольської селищної ради VII від 29.09.2016р., № 268-VII*):

- назву об'єкта, його місцезнаходження;

- обсяг та основну номенклатуру продукції (робіт, послуг) – у разі оренди цілісного майнового комплексу, у тому числі кількість та склад робочих місць, рівень прибутковості об'єкта за останні три роки, розмір дебіторської та кредиторської заборгованості, наявність майна в заставі, податковій заставі, оренді;

- умови конкурсу;
- кінцевий термін прийняття пропозицій учасників конкурсу (заяв про оренду і пропозицій до договору оренди, що відповідають вимогам конкурсу);
- дата, час і місце проведення конкурсу;
- основні вимоги до умов експлуатації об'єкта;
- іншу інформацію.

Одночасно всі особи, що подали заяви про оренду і проекти договорів оренди до оголошення конкурсу, усно повідомляються уповноваженим органом про оголошення конкурсу і необхідність подання документів відповідно п.4.7. цього Положення, для участі у конкурсі.

4.5. Умовами конкурсу можуть бути:

- розмір орендної плати;
- ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням (у разі оренди цілісного майнового комплексу – відповідно до профілю виробничої діяльності комунального підприємства, організації);

Інші умови конкурсу, залежать від специфіки об'єкта оренди, можуть бути:

- здійснення певних видів ремонтних робіт;
- виконання встановлених для підприємства мобілізаційних завдань;
- виготовлення продукції в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону;
- збереження (створення нових) робочих місць;
- дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення.

4.6. Основним критерієм визначення переможця є максимальний розмір орендної ставки (плати) при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

4.7. Для участі в конкурсі учасник конкурсу подає на розгляд конкурсної комісії, крім документів, визначених пунктом 2.1. цього Положення:

- Заява, в якій зазначається найменування юридичної особи або прізвище, ім'я по батькові фізичної особи, місцезнаходження або місце проживання, контактний телефон, місцезнаходження предмету оренди (адреса, площа).

До заяви додається:

- **Юридичним особам** – копії установчих документів, копії свідоцтв про державну реєстрацію або копії документів про державну реєстрацію юридичної особи або фізичної особи-підприємця, зареєстрованої відповідно до діючого законодавства, копія довідки органу Державного комітету статистики України про включення до ЄДРПОУ, копія ліцензії на провадження окремих видів підприємницької діяльності (якщо мають), інші документи, передбачені умовами конкурсу (*зміни та доповнення внесено відповідно до рішення XIII сесії Комсомольської селищної ради VII від 29.09.2016р., № 268-VII*);

Фізичним особам – копія свідоцтва про Державну реєстрацію фізичної особи – підприємця або копію документу про державну реєстрацію юридичної особи або фізичної особи-підприємця, який здійснює господарську діяльність та зареєстрований відповідно до діючого законодавства як підприємець, копія довідки органу Державної податкової інспекції України про взяття на облік, як платника податків (за наявності), копія документу, що підтверджує взяття на облік платника єдиного податку (за наявності), копія паспорту, копія ідентифікаційного коду, згода на обробку персональних даних, інші документи, передбачені умовами конкурсу (*зміни та доповнення внесено відповідно до рішення XIII сесії Комсомольської селищної ради VII від 29.09.2016р., № 268-VII*);

- зобов'язання (пропозиції) щодо виконання умов договору конкурсу (відображаються в проекті договору оренди);
- пропозиції щодо гарантій сплати орендної плати (відображаються в проекті договору оренди);
- передбачуваний термін оренди (відображаються в проекті договору оренди);

4.8. Для проведення конкурсу на право укладання договору оренди створюється конкурсна комісія (далі – комісія) у кількості 5-7 осіб.

4.9. До складу комісії можуть входити працівники апарату виконкому Комсомольської селищної ради, представники Уповноважених органів, на балансі яких перебуває майно комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради, депутати селищної ради (за згодою).

4.10. Основними завданнями та функціями комісії є:

- визначення умов та терміну проведення конкурсу;
- розгляд пропозицій учасників конкурсу;
- визначення переможця конкурсу.

4.11. Очолює комісію та організовує її роботу голова, який призначається з числа працівників апарату виконкому селищної ради або уповноваженого органу. Голова комісії у межах своєї компетенції скликає засідання комісії, головує на засіданні і організовує підготовку матеріалів на розгляд комісії.

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

За відсутності голови конкурсної комісії його обов'язки виконує заступник голови конкурсної комісії.

Секретар комісії, забезпечує виконання доручень голови, ведення та оформлення протоколів засідань комісії.

4.12. Засідання комісії є закритим. У разі потреби в отриманні додаткової інформації комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

Члени комісії в установленому законодавством порядку несуть відповідальність за розголошення такої інформації:

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

4.13. Засідання комісії є правомочним за умови участі у засідання: якщо склад комісії 5 чол. – не менше 3 чол., якщо склад комісії 6 чол. – не менше 4 чол., якщо склад комісії 7 чол. – не менше 5 чол.

4.15. Конкурс проводиться в один етап, де визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу.

4.16. Конкурс проводиться при наявності пропозицій від двох або більше фізичних чи юридичних осіб. У разі надходження однієї пропозиції конкурс не проводиться, комісія має право прийняти протокольне рішення про укладання договору оренди з єдиним заявником.

4.16. Пропозиції надаються у конвертах запечатаних печаткою учасника конкурсу (у разі наявності). До дати проведення конкурсу конверти з пропозиціями зберігаються у секретаря комісії.

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

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

- відомості про учасника;
- пропозиції учасників;
- рішення про визначення переможця.

Протокол підписується всіма членами комісії. Протягом 5(п'яти) робочих днів конкурсна комісія повідомляє про його результати шляхом розміщення оголошення про результати конкурсу на інформаційному стенді біля приміщення апарату виконкому селищної ради. Протокольні рішення про укладання договорів оренди комунального майна з єдиним заявником, у разі надходження на конкурс тільки однієї пропозиції, підлягають затвердженню на сесії Комсомольської селищної ради.

4.19. За результатами конкурсу з переможцем конкурсу селищна рада або уповноважені органи, на балансі яких перебуває майно комунальної власності селищної ради, протягом 30 календарних днів з дня затвердження результатів конкурсу селищною радою укладають договір оренди відповідно чинного законодавства. У разі не укладення Договору оренди, з вини переможця конкурсу, комісія має право оголосити новий конкурс.

4.20. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.

V. Оцінка об'єкта оренди.

5.1. Оцінка вартості цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів, нерухомого майна та рухомого майна регулюється Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», іншими нормативно-правовими актами з питань оцінки майна, на конкурсних засадах.

VI. Умови договору оренди комунального майна

6.1. Істотними умовами договору оренди комунального майна є:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди.

За згодою сторін у договорі можуть бути передбачені наступні умови:

- сплата всіх належних комунальних платежів;
- обов'язок орендаря своєчасно здійснювати поточний та, за згодою орендодавця, капітальний ремонт орендованого майна;
- сплата платежів за користування земельною ділянкою;
- інші умови

6.2. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.

6.3. Договір оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладений строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

6.4. Договір оренди укладений строком менше ніж на три роки, при відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну умов Договору оренди, протягом одного місяця після закінчення терміну його дії, вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

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

У разі дострокового припинення договору оренди за ініціативи Орендаря, Орендар повинен за місяць письмово повідомити Орендодавця про наміри дострокового припинення договору оренди.

VII. Порядок надання Орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

7.1. Цей Порядок встановлює процедуру надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Комсомольської селищної ради. Згода орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень може бути надана лише після розгляду даного питання на сесії селищної ради та на підставі прийнятого селищною радою рішення.

7.2. Вимоги цього Порядку є обов'язковими для юридичних і фізичних осіб, які є орендарями комунального майна та підприємств, установ, організацій, що є балансоутримувачами даного майна.

7.3. Невід'ємні поліпшення орендованого майна – здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

7.4. Процедура надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна включає такі етапи:

- подання заяви і пакета документів орендарем;
- розгляд заяви і документації орендаря;
- прийняття відповідного рішення на сесії селищної ради;
- повідомлення орендодавця про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

7.5. Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, орендар подає до Комсомольської селищної ради заяву і пакет документів. Заява повинна містити опис запланованих поліпшень та граничний строк завершення всіх робіт по здійсненню поліпшень (цей строк не може перевищувати строку чинності діючого договору оренди).

7.6. Разом із заявою орендар подає такий пакет документів:

7.6.1. Дефектний акт технічного стану об'єкта оренди, затверджений балансоутримувачем орендованого майна.

7.6.2. Докладно обґрунтовану інформацію від балансоутримувача об'єкта оренди щодо доцільності проведення запропонованих поліпшень за рахунок власних коштів орендаря.

7.6.3. Довідку балансоутримувача об'єкта оренди про вартість об'єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку на початок поточного року, а також на момент звернення орендаря.

7.6.4. Довідку балансоутримувача об'єкта оренди щодо наявності або відсутності у орендаря заборгованості по орендній платі та експлуатаційним витратам.

7.6.5. Проектно-кошторисну документацію, погоджену з органами містобудування та архітектури у випадках, передбачених чинним законодавством із технічним висновком про можливість проведення відповідних робіт.

7.6.6. Звіт за результатами незалежної експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо її вартість перевищує 300 тис. гривень.

7.6.7. Приписи стосовно наявних умов на об'єкті оренди від органів пожежного нагляду, охорони праці, інших органів - вразі необхідності.

7.6.8. Копію діючого договору оренди.

7.6.9. Графік виконання робіт. Графік виконання робіт повинен бути складений в межах граничного строку завершення всіх робіт по здійсненню поліпшень, визначений орендарем у заяві.

7.7. Подання заяви є недоцільним у разі, якщо згідно графіку виконання робіт з поліпшення орендованого майна роботи закінчуються в такий термін, що сумарний розмір орендної плати за договором оренди на період, що залишається після закінчення робіт з поліпшення орендованого майна буде меншим, ніж вартість цих робіт за кошторисом.

7.8. У разі подання орендарем неналежно оформленої заяви, неповного пакету документів або неналежно оформлених документів, подана заява залишається без розгляду. В цьому випадку селищна рада повертає заявникові отриманий пакет документів.

7.9. Заява та пакет документів, надані орендарем, вносяться на розгляд постійних комісій Комсомольської селищної ради з питань промисловості, будівництва, агропромислового комплексу, житлово-комунального господарства, земельних відносин та екології та з питань планування бюджету, фінансів, підприємницької діяльності, соціального захисту, праці, торгівлі, громадського харчування та сфери послуг (далі – постійні комісії).

7.10. За наслідками розгляду заяви, постійні комісії можуть:

- а) внести рекомендації щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень та пропонувати винести розгляд цієї заяви на черговій сесії селищної ради;
- б) мотивовано відмовити у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

7.11. У разі відмови постійних комісій у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна заявникові направляється відповідне повідомлення з роз'ясненням причин відмови. При цьому поданий разом із заявою пакет документів не повертається.

7.12. За пропозицією постійних комісій розгляд заяви про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень виноситься на розгляд чергової сесії селищної ради. Орендареві направляється повідомлення про результати розгляду питання сесією селищної ради.

7.13. Згода на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, надається на підставі рішення сесії Комсомольської селищної ради і не може суперечити цьому рішенню. Орендодавець направляє Орендареві письмове повідомлення про результати розгляду сесією даного питання та про прийняте рішення. Заява та пакет документів, на підставі яких було прийнято це рішення, заявнику не повертаються.

7.14. Орендар має право здійснювати лише ті поліпшення, на які він отримав згоду орендодавця. Всі роботи виконуються орендарем за рахунок власних коштів. Комсомольська селищна рада та балансоутримувач мають право перевіряти хід робіт та дотримання графіку виконання робіт.

7.15. Орендар зобов'язаний проводити роботи по здійсненню невід'ємних поліпшень орендованого майна тільки в межах терміну дії договору оренди та в межах заявленої вартості робіт. Кошториси, які подаються орендарем разом із заявою про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, повинні бути твердими та не передбачати внесення змін щодо вартості робіт, матеріалів тощо. Якщо на момент закінчення дії договору оренди роботи не будуть виконані в повному обсязі, орендар зобов'язаний припинити роботи не пізніше останнього дня чинності договору оренди.

7.16. Після завершення всіх робіт по здійсненню невід'ємних поліпшень орендованого майна орендар повинен невідкладно та обов'язково до закінчення терміну дії договору оренди, надати на розгляд постійних комісій Комсомольської селищної ради та затвердження сесією Комсомольської селищної ради наступний пакет документів:

- заява про закінчення всіх робіт по здійсненню невід'ємних поліпшень орендованого майна;
- оригінал аудиторського висновку про фінансування поліпшень, який має містити розшифровку періодів освоєння, напрямів та джерел фінансування поліпшень за рахунок коштів орендаря, з посиланням на підтверджувальні документи;
- акти приймання виконаних робіт (згідно форм КБ-2в, КБ-3) підписані замовником і підрядником, у разі, якщо роботи виконувались підрядним методом;
- договір підряду;
- завірені належним чином копії фінансових документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення, в т.ч. за придбання матеріалів;
- завірені належним чином копії актів на приховані роботи, інші підтверджувальні документи - вразі необхідності;

7.17. Якщо поліпшення орендованого майна здійснено з дотриманням даного Порядку, орендар, за наявності затвердженого сесією Комсомольської селищної ради аудиторського висновку про підтвердження фінансування невід'ємних поліпшень за рахунок власних коштів, може отримати відшкодування вартості здійснених невід'ємних поліпшень шляхом зарахування такої вартості у випадку приватизації ним об'єкта оренди або в рахунок плати за користування об'єктом оренди.

7.18. Вартість невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів орендаря не підлягає відшкодуванню в разі:

- а) закінчення терміну дії договору оренди та відмови орендаря продовжувати орендні відносини;
- б) дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендаря;
- в) розірвання договору оренди внаслідок неналежного виконання орендарем умов договору;
- г) здійснення невід'ємних поліпшень без згоди орендодавця;
- г) виконання робіт по невід'ємних поліпшеннях об'єкта оренди, що не відповідають проектно-кошторисній документації.
- д) відсутності підтвердження здійснення невід'ємних поліпшень за рахунок власних коштів орендаря.

7.19. В невід'ємні поліпшення не зараховуються: демонтажні роботи; роботи по благоустрою прибудинкової території (освітлення, асфальтування, мощення тротуарною плиткою, озеленення, влаштування огорож, туалетів, майданчиків), опорядження внутрішнє та зовнішнє, влаштування

перегородок, радіофікації, телефонізації виконуються за власний рахунок орендарем без будь-якого відшкодування орендодавцем. Поточний ремонт переданого в оренду майна проводиться орендарем за його рахунок і відшкодуванню не підлягає.

7.20. Вартість капітального ремонту, поліпшень орендованого нерухомого майна, виконаних орендарем без згоди орендодавця, відшкодуванню не підлягає і визнається власністю територіальної громади Комсомольської селищної ради.

(розділ VII внесено відповідно до рішення XIV сесії Комсомольської селищної ради VII від 03.11.2016 року, №308-VII).

VII. Прикінцеві положення.

7.1. У разі невиконання або неналежного виконання орендарем своїх обов'язків, згідно з договором оренди, орендодавець зобов'язаний вжити заходів щодо дострокового розірвання договору на підставі та в порядку, встановленому умовами договору та чинним законодавством.

7.2. Питання, які не врегульовані цим Положенням, регулюються чинним законодавством України з питань орендних відносин.

Секретар Комсомольської
селищної ради

Г.О.Куценко