

Додаток 1  
до рішення п'ятої сесії  
від 20 грудня 2006 року  
№ 21-5/2006

## **ПОЛОЖЕННЯ** **про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл,** **селищ, міст Хмельницької області**

### **1. Загальні положення**

1.1. Дане Положення розроблено з метою ефективного використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам і регулювання майнових відносин між Орендодавцями та Орендарями.

1.2. Дане Положення розроблено у відповідності до пункту 4 статті 60 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, норм Цивільного та Господарського кодексів України.

1.3. Положення застосовується при укладанні договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств, установ та організацій, їх структурних підрозділів, нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) та окремого індивідуально визначеного майна підприємств, установ та організацій, які перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області і знаходяться в управлінні Хмельницької обласної ради.

1.4. Орендодавцями є:

- Хмельницька обласна рада (далі - Орган управління майном) - відносно цілісних майнових комплексів підприємств, установ, організацій;
- підприємства, установи та організації (далі - підприємства) - відносно майнових комплексів структурних підрозділів підприємств, установ, організацій, окремого індивідуально визначеного майна та нежитлових приміщень, які закріплені за ними на праві господарського відання або оперативного управління.

1.5. Орендарями можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

## **2. Правові засади оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області**

2.1. Відносини щодо оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області регулюються Законом України „Про оренду державного та комунального майна”, цим Положенням, іншими нормативно-правовими актами та укладеними договорами оренди.

2.2. Договір оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області укладається відповідно до Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області.

## **3. Оренда цілісних майнових комплексів**

3.1. Рішення про передачу в оренду цілісного майнового комплексу підприємства приймається сесією обласної ради.

3.2. Порядок укладання договору оренди регламентується статтею 9 Закону України „Про оренду державного та комунального майна”.

3.3. За наявності заяв про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу (за умови відсутності заяви господарського товариства, створеного членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу) від двох або більше фізичних чи юридичних осіб Орендар визначається Орендодавцем на конкурсних засадах.

3.4. Порядок проведення конкурсу визначається Органом управління майном.

3.5. Перевага надається суб'єктам підприємницької діяльності, які надають допомогу у вирішенні соціально - економічних проблем області.

3.6. Орендовані приміщення Орендар зобов'язаний використовувати за призначенням, обумовленим договором оренди.

3.7. Передача цілісних майнових комплексів в суборенду забороняється.

3.8. Орендоване майно цілісних майнових комплексів включається до балансу підприємства, господарського товариства із зазначенням, що це майно є орендованим.

3.9. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендар. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

## **4. Оренда нерухомого майна**

4.1. Для отримання дозволу на передачу в оренду нерухомого майна, яке знаходиться в господарському віданні або оперативному управлінні підприємств, організацій, установ, які перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, їх керівники надають до Органу управління майном наступні документи:

- лист-прохання про надання підприємству (організації, установі) дозволу на передачу в оренду нерухомого майна, розташованого за визначеною адресою з обумовленою площею;
- проект договору оренди;
- розрахунок орендної плати за перший місяць оренди, підписаний керівником підприємства та головним бухгалтером;
- звіт про оцінку майна, визначеного експертним шляхом за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України;
- рецензію звіту про оцінку майна відповідних органів.

Роботи з оцінки та рецензування оплачуються орендарем за власний рахунок.

4.2. Орган управління майном розглядає надані матеріали протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження: перевіряє розрахунок орендної плати, комплектність наданих матеріалів, їх зміст.

4.3. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

Страхування орендованого майна здійснюється Орендарем протягом десяти календарних днів з моменту укладання договору оренди на весь термін дії договору на користь Орендодавця.

4.4. В разі закінчення терміну дії договору оренди або дострокового припинення його дії Орендодавець зобов'язаний протягом п'яти днів проінформувати про це Орган управління майном.

4.5. Після укладання договору оренди, підприємство - орендодавець надає Органу управління майном один примірник договору оренди та щоквартально - звіт про діючі договори оренди з відображенням своєчасності сплати орендної плати.

4.6. Суборенда приміщень та окремого індивідуально визначеного майна дозволяється виключно за погодженням з Органом управління майном.

## **5. Оренда окремого індивідуально визначеного майна**

5.1. Орендодавцем окремого індивідуально визначеного майна є підприємство, установа і організація, на балансі яких знаходиться це майно.

5.2. Плата за оренду окремого індивідуально визначеного майна встановлюється у відповідності до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786.

5.3. Орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно залишається на балансі підприємства із зазначенням, що це майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок Орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим.

5.4. Амортизаційні відрахування на орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство, на балансі якого знаходиться це майно.

## **6. Порядок розрахунків за оренду**

6.1. Розрахунок плати за оренду нерухомого майна об'єктів спільної власності територіальних громад області проводиться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786 „Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна” з урахуванням орендних ставок, визначених згідно з додатками 2 „Орендні ставки за використання цілісних майнових комплексів” та 3 „Орендні ставки за використання нерухомого майна” до цього рішення.

6.1.1. Оцінка майна, що передається в оренду, здійснюється відповідно до Методики оцінки вартості об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 року № 629.

6.1.2. Проведення оцінки орендованого нерухомого майна (крім земельних ділянок), що містить невід'ємні поліпшення, під час приватизації способами, визначеними законодавством, а також процедура ідентифікації невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок коштів Орендаря, здійснюються відповідно до Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377.

6.2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між Орендодавцем і Орендарем.

6.2.1. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін.

6.2.2. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін у разі зміни цін і тарифів та у випадках, передбачених чинним законодавством України.

6.3. До орендної плати не включаються і сплачуються Орендарем окремо витрати на утримання орендованого майна, включаючи експлуатаційні витрати, а також вартість інших послуг, які згідно з договором оренди надаються Орендодавцем.

Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, установам, організаціям, і прибудинкової території, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині — пропорційно розміру займаної загальної площі.

6.4. У разі оренди частини приміщення (окремі кімнати адмінбудинків, шкіл, лікарень тощо чи частини холу або коридору) до основної площі об'єкта оренди додається площа загального користування, загальна площа об'єкта визначається з коефіцієнтом 1,3.

6.5. Платіжні документи на перерахування Орендодавцеві орендних платежів подаються платниками банківським (казначейським) установам до настання терміну платежу.

## **7. Право власності**

7.1. Передача майна в оренду не припиняє права власності на це майно.

## **8. Приватизація об'єкта оренди**

8.1. Приватизація об'єкта оренди здійснюється відповідно до чинного законодавства.

## **9. Припинення договору оренди**

9.1. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін.

На вимогу однієї із сторін договір може бути достроково розірвано за рішенням суду, господарського суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань (в тому числі одноразово) та з інших підстав, передбачених законодавством України.

9.2. У разі переходу права власності на об'єкт оренди до інших осіб договір оренди припиняє чинність.

## **10. Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди**

10.1. У разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства Орендаря останній зобов'язаний повернути Орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

10.2. Нарахування орендної плати припиняється з моменту повернення Орендодавцеві орендованого майна, який визначається датою підписання акта прийому-передачі об'єкта оренди, але не пізніше закінчення терміну дії договору оренди. Якщо Орендар на момент закінчення дії договору оренди не передав по акту прийому-передачі приміщення, тоді за подальше користування майном з нього стягується неустойка в розмірі подвійної орендної плати за весь час фактичного користування орендованим майном понад строки обумовлені договором оренди.

10.3. Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

Якщо Орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою Орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити

від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти, якщо інше не визначено договором оренди.

Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

## **11. Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди**

11.1. За невиконання зобов'язань за договором оренди, в тому числі за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність, встановлену законодавчими актами України та договором.

## **12. Порядок використання орендної плати**

Орендна плата розподіляється наступним чином:

12.1. За цілісні майнові комплекси – 100 % до обласного бюджету.

12.2. За нерухоме майно - 50 % до обласного бюджету, 50% - на відповідний рахунок Орендодавця.

12.3. За окреме індивідуально визначене майно підприємства, установи, організації (крім нерухомого) – 100 % на відповідний рахунок Орендодавця.

12.4. За суборенду майна – аналогічно за оренду майна.

12.5. Орендна плата залишається на відповідному рахунку Орендодавця в повному обсязі у випадку, коли на балансі Орендодавця числяться пам'ятки архітектури. Орендна плата направляється на відновлення та капітальний ремонт цих пам'яток архітектури, про що Орендодавець звітує перед обласною радою.