

КОНЦЕПЦІЯ **регулювання відносин, пов'язаних з орендою комунального майна** **Тернопільської міської територіальної громади**

I. Загальні положення

Концепція регулювання відносин, пов'язаних з орендою майна Тернопільської міської територіальної громади, розроблена на основі Конституції України, Цивільного та Господарського кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», «Про приватизацію державного та комунального майна», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», інших нормативно-правових актів і є цілісною системою взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання майна Тернопільської міської територіальної громади шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам з метою задоволення їхніх прав та інтересів, а також прав та інтересів Тернопільської міської територіальної громади.

Тернопільська 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.

Неврегульовані чинним законодавством або передані до компетенції ради питання регламентації орендних відносин стосовно майна, що є комунальною власністю Тернопільської міської територіальної громади, регулюються рішеннями міської ради, виконавчого комітету, розпорядженнями міського голови.

II. Мета і завдання Концепції

Метою Концепції є підвищення ефективності використання майна Тернопільської міської територіальної громади, забезпечення права оренди, створення сприятливих умов для розвитку підприємництва в Тернопільській міській територіальній громаді.

Для досягнення мети передбачається розв'язання наступних завдань:

- досягнення балансу інтересів: орендодавців щодо максимізації доходів від оренди комунального майна, орендарів щодо можливості користування комунальним майном для здійснення підприємницької та іншої діяльності;
- встановлення економічно виправданих і обґрунтованих розмірів орендної плати через переважне використання конкурентних способів передачі майна в оренду;
- забезпечення розвитку соціальної інфраструктури шляхом передачі майна Тернопільської міської територіальної громади в оренду і подальшої його приватизації;
- поліпшення фінансового забезпечення реконструкції нежитлого фонду Тернопільської міської територіальної громади;
- сприяння приватизації орендованого майна.

III. Нормативно-правове забезпечення регулювання орендних відносин



Нормативно-правове забезпечення з передачі в оренду майна комунальної власності Тернопільської міської територіальної громади здійснюється на підставі:

- Конституції України;
- Цивільного кодексу України;
- Господарського кодексу України;
- Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні";
- Закону України "Про оренду державного та комунального майна";
- Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна»;
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- Постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»;
- Постанови Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 №630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно»;
- інших нормативно-правових актів.

IV. Засади орендних відносин

Відносини, пов'язані з орендою майна Тернопільської міської територіальної громади, здійснюються на засадах:

- законності;
- регулювання і контролю зі сторони міської ради та її виконавчих органів;
- широкого застосування переважно конкурентних способів щодо надання права оренди;
- забезпечення рівності прав претендентів на оренду майна Тернопільської міської територіальної громади;
- платності оренди майна Тернопільської міської територіальної громади;
- пріоритетного права трудових колективів на оренду цілісних майнових комплексів своїх підприємств;
- забезпечення відкритості, простоти та прозорості процедури надання майна Тернопільської міської територіальної громади в оренду;
- врахування при передачі майна в оренду завдань комплексного економічного і соціального розвитку Тернопільської міської територіальної громади;
- пріоритетного права орендарів на продовження договору оренди на новий термін за інших рівних умов;
- уніфікації механізмів оренди майна.

V. Напрямки реалізації Концепції

Основними напрямками реалізації Концепції оренди майна Тернопільської міської територіальної громади є:

- розробка і затвердження пакету нормативних документів Тернопільської міської ради та її виконавчого комітету щодо регламентації відносин оренди майна Тернопільської міської територіальної громади не врегульованих чинним законодавством України або переданих до повноважень органів місцевого самоврядування;
- забезпечення ефективної системи управління та контролю за наданням в оренду та використанням майна;
- створення максимально сприятливих умов для приватизації орендованого майна, привабливого інвестиційного клімату для розвитку підприємництва;



- зосередження повноважень щодо оренди майна Тернопільської міської територіальної громади та функцій орендодавця в компетенції одного виконавчого органу;
- максимальне використання конкурентних способів передачі майна Тернопільської міської територіальної громади в оренду.

VI. Інформаційне забезпечення відносин оренди комунального майна

1. Управління обліку та контролю за використанням комунального майна міської ради веде єдиний реєстр нежитлових приміщень, будівель, споруд, майна комунальної власності, яке знаходиться на балансі комунальних підприємств, установ організацій, реєстр майна, яке може бути передане в оренду чи знаходиться в оренді, безоплатному користуванні (далі – єдиний реєстр).

1.1. Реєстр - система накопичення, систематизації та підтримання інформації про нежитлові приміщення, будівлі, споруди, майно комунальної власності, які можуть бути передані в оренду чи знаходяться в оренді (далі - об'єкти Реєстру). Реєстр ведеться в електронній формі, на підставі поданих паперових формулярів. Електронна форма Реєстру щодо нежитлових приміщень, будівель, споруд, майна комунальної власності, які можуть бути передані в оренду (вільні) розміщується на Веб-сторінці міста в мережі Інтернет, а також у вигляді інтерактивної карти, і до неї Адміністратором Реєстру забезпечується вільний доступ для Користувачів Реєстру.

1.2. Адміністратор Реєстру - Управління обліку та контролю за використанням комунального майна, який здійснює ведення електронної форми Реєстрів, фінансування, супроводження програмно-інформаційного забезпечення Реєстру, відповідає за його функціонування, збереження і захист інформації.

1.3. Користувачі Реєстру - юридичні і фізичні особи, що звертаються до Реєстру для ознайомлення та отримання інформації з нього.

1.4. Користувачі Реєстру можуть одержати копію електронної форми Реєстру, переліку записів або одного запису з Реєстру на електронних носіях шляхом звернення до Адміністратора Реєстру. Заяви на отримання інформації з Реєстру задовольняються протягом двох робочих днів. Користувачі Реєстру отримують інформацію з реєстру на безоплатній основі.

1.5. Звертаючись до Адміністратора Реєстру, Користувачі Реєстру подають заяву довільної форми, в якій вказують відомі їм реквізити об'єкту (об'єктів) Реєстру. Користувач Реєстру забезпечує Адміністратора Реєстру кількістю електронних носіїв, необхідних для запису на них всієї заявленої інформації або надає адресу електронної пошти. Вид електронного носія визначає Адміністратор Реєстру.

2. Комунальні підприємства, установи та організації, в господарському віданні або в оперативному управлінні яких знаходиться комунальне майно, що не використовується ними для власних потреб, зобов'язані надати інформацію про це до управління уповноваженого управляти відповідним майном з метою віднесення та включення такого комунального майна до об'єктів комунальної власності, які можуть бути передані в оренду, та внесення відповідної інформації до єдиного реєстру.

3. Положення про ведення Реєстру нежитлових приміщень комунальної власності, які можуть бути передані в оренду чи знаходяться в оренді, з вказанням форм та термінів подачі інформації затверджується рішенням виконавчого комітету.

VII. Визначення термінів та умов оренди в залежності від категорії орендарів.



Терміни у Положенні про порядок оренди комунального майна Тернопільської міської територіальної громади вживаються у відповідності до статті 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та у такому значенні:

1) адміністратор електронної торгової системи - юридична особа, визначена Кабінетом Міністрів України за пропозицією центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією. Адміністратор електронної торгової системи є відповідальним за забезпечення функціонування електронної торгової системи;

2) аукціон - спосіб передачі в оренду державного та комунального майна особі, яка запропонувала найбільшу орендну плату, що проводиться в електронній формі;

3) гарантійний внесок - сума коштів у розмірі, визначеному Порядком передачі майна в оренду, затвердженим Кабінетом Міністрів України, що вноситься потенційним орендарем об'єкта оренди для забезпечення виконання його зобов'язання щодо участі в аукціоні у вигляді грошових коштів на рахунок оператора електронного майданчика або у формі безвідкличної банківської гарантії у випадках, передбачених Порядком передачі майна в оренду, затвердженим Кабінетом Міністрів України;

4) електронна торгова система (ЕТС) - дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що включає центральну базу даних та електронні майданчики, які взаємодіють з центральною базою даних через інтерфейс програмування додатків такої центральної бази даних. ЕТС забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обміну інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення аукціону в електронній формі;

5) електронний майданчик - апаратно-програмний комплекс, який функціонує у мережі Інтернет, підключений до центральної бази даних та забезпечує орендодавцю, потенційним орендарям, учасникам можливість користуватися сервісами ЕТС з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі;

6) єдиний майновий комплекс державного комунального підприємства, його структурного підрозділу (єдиний майновий комплекс) - усі види майна, призначені для діяльності підприємства, його структурного підрозділу, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інші позначення та права, включаючи права на земельні ділянки;

7) комісія з розгляду скарг та підготовки пропозицій (далі - Комісія) - постійно діючий колегіальний орган, що утворюється з метою розгляду скарг та пропозицій стосовно організації і проведення аукціонів, у тому числі електронних аукціонів (відкритих торгів (аукціонів), та прийняття рішень за результатами розгляду таких скарг та пропозицій центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією;

8) некомерційні організації - непідприємницькі товариства, громадські об'єднання, благодійні, творчі спілки;



9) оператор електронного майданчика - юридична особа, яка має право використовувати електронний майданчик та діє відповідно до умов договору, укладеного з адміністратором ЕТС;

10) оренда - речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк;

11) орендар - фізична або юридична особа, яка на підставі договору оренди бере майно у користування за плату на певний строк;

12) орендодавець - юридична особа (уповноважена особа), яка на підставі договору оренди передає майно у користування за плату на певний строк;

13) Перелік першого типу - Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні;

14) Перелік другого типу - Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону;

15) Переліки - Перелік першого типу і Перелік другого типу;

16) потенційний орендар - фізична або юридична особа, яка виявила бажання взяти майно в оренду у спосіб, визначений Законом;

17) реєстраційний внесок - сума коштів у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року, яка вноситься потенційним орендарем на відповідний рахунок оператора електронного майданчика за реєстрацію заяви на участь в аукціоні. Реєстраційний внесок не повертається потенційному орендарю, крім випадків, визначених Кабінетом Міністрів України;

18) стартова орендна плата - плата за користування майном, розрахована у відповідності до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Положення про порядок оренди комунального майна Тернопільської міської територіальної громади (в частині, що не суперечить Закону), яка зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду;

19) уповноважений орган управління - орган, до сфери управління якого належить балансоутримувач;

20) центральна база даних - сукупність технічних та програмних засобів у складі інтерфейсів програмування додатків, модулів аукціонів, допоміжних програмних сервісів та баз даних, що забезпечують можливість проведення процедури аукціону в електронній формі та гарантують рівний доступ до інформації учасникам аукціону в електронній формі. Поточна використовується версія програмного коду всіх складових центральної бази даних є відкритою та загальнодоступною.

Термін «контроль» вживається у значенні, наведеному в Законі України «Про акціонерні товариства», термін «кінцевий бенефіціарний власник (контролер)» - у значенні, наведеному в Законі України «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», термін «пов'язані особи» - у значенні, наведеному в Податковому кодексі України.

Орендарями можуть бути фізичні та юридичні особи України, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, крім передбачених частиною 4 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

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.



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

Ініціаторами оренди майна чи наміру передачі майна в оренду можуть бути потенційний орендар, балансоутримувач, виконавчий орган ради уповноважений управляти відповідним комунальним майном та/або Орендодавець – виконавчий комітет міської ради.

Об'єкти комунальної власності передаються в оренду за результатами проведення аукціону виключно в електронній торгівій системі, у тому числі аукціону, предметом якого є право на продовження договору оренди об'єкта згідно із статтею 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону визначається статтями 15, 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Додатковий перелік орендарів – підприємств, установ, організацій, суб'єктів підприємницької діяльності, фізичних осіб, що надають соціально важливі послуги населенню і мають право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону та об'єктів, що будуть використовуватися під надання таких послуг визначається рішенням міської ради згідно із законодавством.

VIII. Формування орендної плати

Порядок визначення розміру плати за оренду майна, що знаходиться в комунальній власності Тернопільської міської територіальної громади, визначається відповідно до 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» Положення про порядок оренди комунального майна Тернопільської міської територіальної громади, Методики розрахунку плати за оренду комунального майна Тернопільської міської територіальної громади.

IX. Контроль за реалізацією Концепції

Контроль за реалізацією Концепції здійснюють міська рада та її виконавчі органи.

До контролю за реалізацією Концепції залучається постійна комісія міської ради з питань економіки, промисловості, транспорту і зв'язку, контролю за використанням комунального майна, зовнішніх зв'язків, підприємницької діяльності, захисту прав споживачів та туризму.

Міський голова

Сергій НАДАЛ

