

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

ФАКУЛЬТЕТ СОЦІОЛОГІЇ ТА УПРАВЛІННЯ

КАФЕДРА СОЦІАЛЬНОЇ ФІЛОСОФІЇ ТА УПРАВЛІННЯ

**Кваліфікаційна робота
магістра**

**ПУБЛІЧНО-УПРАВЛІНСЬКІ МЕХАНІЗМИ ФОРМУВАННЯ
СИСТЕМИ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ
НЕРУХОМОГО МАЙНА ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

Виконав: магістрантка 2-го курсу, групи 8.2819-з
спеціальності 281 «Публічне управління та
адміністрування»
освітньо-професійної програми «Публічне
управління та адміністрування»
К.С.Гриднєва

Керівник: доцент кафедри соціальної філософії та
управління, доцент,
к.держ.упр., Заїка О.В.

Рецензент: професор кафедри соціальної
філософії та управління, доцент
д.філос.н. Краснокутський О.В.

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота складається з 124 сторінок, 77 позиції у списку літератури

ОРЕНДА МАЙНА, НЕРУХОМЕ МАЙНО, ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

Мета дослідження: на основі теоретичних узагальнень та аналізу практичного досвіду виробити відповідні пропозиції та рекомендації щодо удосконалення управління орендою нерухомого майна комунальної власності в Україні.

Об'єкт дослідження: орендні відносини у сфері передачі в оренду нерухомого майна територіальних громад.

Предмет дослідження: управління орендою нерухомого майна комунальної власності в Україні

Методи дослідження: історичний, діалектичний, структурний, абстрактно-логічний, статистичний, порівняльно-правовий, графічний.

Висновки: Вважаємо, що основними методами діяльності органів публічної адміністрації щодо попередження насильства в сім'ї є переконання та примус. До того ж повинні використовуватися й інші методи: вимога, надання допомоги, прикладу, схвалення, спостереження, опитування тощо.

Вважаємо доцільним в умовах децентралізації влади та місцевого самоврядування збільшити в бюджеті органів місцевого самоврядування кошти, що призначаються для реалізації заходів з попередження домашнього насильства.

SUMMARY

Qualification work consists of 124 pages, 77 literature sources.

PROPERTY RENTAL, REAL ESTATE PROPERTY, TERRITORIAL COMMUNITY

The purpose of the study: on the basis of theoretical generalizations and analysis of practical experience to develop appropriate proposals and recommendations for improving the management of the lease of real estate.

Object of research: lease relations in the field of lease of immovable property of territorial communities.

Subject of research: management of lease of immovable property of communal property in Ukraine

Research methods: historical, dialectical, structural, abstract-logical, statistical, comparative-legal, graphic.

Conclusions: We believe that persuasion and coercion are the main methods of public administration to prevent domestic violence. In addition, other methods should be used: request, assistance, example, approval, observation, survey, etc.

We consider it expedient to increase the funds allocated for the implementation of measures to prevent domestic violence in the budget of local governments in the context of decentralization of power and local self-government.

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет соціології та управління
Кафедра соціальної філософії та управління
Рівень вищої освіти магістр
Спеціальність 281 «Публічне управління та адміністрування»
Освітньо-професійна програма «Публічне управління та адміністрування»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри соціальної
філософії та управління

_____ Т.І.Бутчен

ко

«___» _____ 2020

року

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТЦІ

_____ Гриднєвої Катерині Сергіївні

(прізвище, ім'я, по-батькові)

1. Тема роботи Публічно-управлінські механізми формування системи ефективного використання нерухомого майна територіальної громади

керівник роботи Заїка Олена Вікторівна, к.держ.упр, доцент,

(прізвище, ім'я, по-батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом ЗНУ від «25» травня 2020 року № 606-с

2. Строк подання студентом роботи 4 грудня 2020 року

3. Вихідні дані до роботи 1.Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України №280/97-ВР 21 травня 1997 р. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80> 2. Ксенко Я. Б. Методологічні та економіко правові проблеми оренди і лізингу майна : Ксенко Я. Б. / К: Критика, 2001 - 240 с. 3. Захарченко А.М. Щодо передачі в оренду цілісних майнових комплексів державних підприємств та їх структурних підрозділів. Часопис Київського університету права. 2016. № 2

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) 1. проаналізувати теоретичні основи, нормативно-правове регулювання та особливості оренди нерухомого майна комунальної власності; 2. розглянути особливості управління, алгоритм та процедури передачі в оренду комунального майна в органах місцевого самоврядування; 3. розглянути шляхи спрощення алгоритмів та процедур

передачі нерухомого комунального майна в оренду; 4. визначити напрями удосконалення механізму регулювання орендних відносин; 5 здійснити аналіз стану оренди та надходжень плати за оренду нерухомого комунального майна до міського бюджету; 6. визначити засоби збільшення надходжень від оренди нерухомого майна.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Розділ 1	Заїка О.В., доцент кафедри соціальної філософії та управління	25.05.2020	25.05.2020
Розділ 2	Заїка О.В., доцент кафедри соціальної філософії та управління	26.06.2020	26.06.2020
Розділ 3	Заїка О.В., доцент кафедри соціальної філософії та управління	03.10.2020	03.10.2020

7. Дата видачі завдання 25 травня 2020 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Вибір теми кваліфікаційної роботи	Березень –квітень 2020	<i>виконано</i>
2.	Бібліографічний пошук	Травень 2020	<i>виконано</i>
3.	Розробка основних положень роботи	Травень 2020	<i>виконано</i>
4.	I розділ	Червень 2020	<i>виконано</i>
5.	II розділ	Липень – серпень 2020	<i>виконано</i>
6.	III розділ	Жовтень – листопад 2020	<i>виконано</i>
7.	Систематизація висновків	Листопад 2020	<i>виконано</i>
8.	Нормоконтроль	Листопад – грудень 2020	<i>виконано</i>

Студент _____ К.С.Гридньова
(підпис) (ініціали та прізвище)

Керівник роботи _____ О.В.Заїка
(підпис) (ініціали та прізвище)

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ О.В. Заїка
(підпис) (ініціали та прізвище)

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ МАЙНА В УКРАЇНІ.....	10
1.1. Теоретичні основи орендних відносин.....	10
1.2. Нормативно-правове регулювання орендних відносин	19
1.3. Особливості оренди майна через електронну торгову систему	28
РОЗДІЛ 2. ТЕОРЕТ ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ТА СТАН ОРЕНДИ МАЙНА ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ	43
2.1. Алгоритм та процедури передачі комунального нерухомого майна в оренду.....	43
2.2. Методика розрахунку орендних платежів.....	62
2.3. Стан оренди та аналіз надходжень плати за оренду комунального нерухомого майна до міського бюджету	72
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ВІДНОСИН ОРЕНДИ МАЙНА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД.....	79
3.1. Удосконалення механізму регулювання оредних відносин	79
3.2. Шляхи спрощення алгоритмів та процедур передачі нерухомого комунального майна в оренду.....	86
3.3 Засоби збільшення надходжень від оренди нерухомого майна.....	91
ВИСНОВКИ.....	99
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	105
ДОДАТКИ.....	114

ВСТУП

Актуальність теми. На сучасному етапі здійснення глибоких соціально-економічних перетворень, спрямованих на інтеграцію України у Європейське Співтовариство, управління об'єктами оренди державного та комунального майна відіграло і відіграє важливу роль для забезпечення розвитку підприємництва, оскільки саме оренда є оптимальним варіантом отримання майна для здійснення господарської діяльності. Передача державного та комунального майна в оренду є одним з напрямків підвищення ефективності його використання і одним з джерел наповнення державного і місцевих бюджетів.

За допомогою оренди реалізуються як інтереси власника щодо отримання доходу з наявних у нього виробничих фондів, так і інтереси орендаря, який не обтяжуючи себе щоразу придбанням необхідного обладнання, устаткування тощо у власність, має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності [63].

В Україні державну політику у сфері оренди щодо державного майна здійснюють Кабінет Міністрів України та Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва; щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим - органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та щодо майна, яке перебуває в комунальній власності - органи місцевого самоврядування.

Важливе значення має те, що на сьогоднішній день на законодавчому рівні органам місцевого самоврядування надано цілковиту свободу в формуванні стратегії розвитку певної території, та на них покладено обов'язок самостійно й ефективно вирішувати всі питання місцевого значення, вони повинні діяти на своїй території як господарі. Тому, завдання органів місцевого самоврядування як і державних органів – створити належні умови для ефективного використання свого майна, а однією з таких умов є безперечно надання його в оренду.

Орендні правовідносини у сфері державного та комунального майна в Україні перш за все врегульовані Законом України «Про оренду державного та комунального майна», окремими нормами Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України. Хоча важливе значення мають і інші акти законодавства: закони і постанови Верховної Ради України, постанови і декрети Кабінету Міністрів України, накази і роз'яснення Фонду державного майна України, і, звичайно, практика застосування законодавства про оренду.

Характеризуючи літературні і наукові джерела, варто зауважити, що незважаючи на досить таки поширену тему на практиці, гостру актуальність і невирішеність багатьох проблем оренди, до 2001 року в Україні не було надруковано жодного комплексного дослідження процесів оренди.

Проблематикою оренди державної та комунальної власності в усіх його проявах займалися такі вітчизняні та зарубіжні вчені, як: С. Половко, В.Борисова, Ю.Серебрякова, Я.Усенко, І. Юсип'юк.

Оренда майна набула значного поширення, проте існує багато проблем, пов'язаних з управлінням об'єктами оренди комунальної власності, які потребують свого вирішення. Правові, а також економічні питання розвитку орендних відносин постійно викликають жваву зацікавленість підприємців і фахівців органів державного управління, керівників підприємств і науковців, орендарів і орендодавців, проте існує багато проблем, пов'язаних з орендою комунального майна. Яке державне чи комунальне майно дозволено до здачі в оренду, як здійснюється його оцінка, які умови договору оренди є обов'язковими, як правильно розрахувати орендну плату, як і від кого отримати дозвіл бути орендодавцем свого майна, як вдосконалити механізм регулювання орендних відносин, як спростити процедури та алгоритми передачі комунального нерухомого майна в оренду, як збільшити надходження від орендних платежів - ці та інші питання виникають постійно.

Мета магістерської роботи – на основі теоретичних узагальнень та аналізу практичного досвіду виробити відповідні пропозиції та рекомендації

щодо удосконалення управління орендою нерухомого майна комунальної власності в Україні.

Досягнення поставленої мети реалізовується шляхом вирішення таких **завдань**:

- проаналізувати теоретичні основи, нормативно-правове регулювання та особливості оренди нерухомого майна комунальної власності;
- розглянути особливості управління, алгоритм та процедури передачі в оренду комунального майна в органах місцевого самоврядування (на прикладі міста Новий Розділ Львівської області);
- розглянути шляхи спрощення алгоритмів та процедур передачі нерухомого комунального майна в оренду;
- визначити напрями удосконалення механізму регулювання орендних відносин;
- здійснити аналіз стану оренди та надходжень плати за оренду нерухомого комунального майна до міського бюджету міста Новий Розділ;
- визначити засоби збільшення надходжень від оренди нерухомого майна.

Об'єкт дослідження – орендні відносини у сфері передачі в оренду нерухомого майна територіальних громад.

Предмет дослідження – управління орендою нерухомого майна комунальної власності в Україні (на прикладі Новороздільської міської ради).

Методи дослідження. Методологічною основою стали загальнонаукові та спеціальні методи наукового пізнання. Зокрема використані емпіричні методи – порівняння (проаналізовані сучасні моделі та системи управління орендою нерухомого майна), спостереження (досліджено інституційний розвиток орендних відносин), статистичний (аналіз показників надходжень від плати за оренду майна); теоретичні методи – системний підхід (аналіз комплексу заходів передачі нерухомого майна територіальної громади як певної системи); історичний метод (проаналізовано етапи становлення національного законодавства про оренду); універсальні методи дослідження –

модельовання (визначення моделі передачі нерухомого комунального майна в оренду), аналіз та синтез тощо.

Структура роботи. Магістерська робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ МАЙНА В УКРАЇНІ

1.1. Теоретичні основи орендних відносин

Оренда майна є важливою формою управління об'єктами державної та комунальної власності і досі залишається актуальною. Вона ґрунтується на можливості відокремлення повноважень користування майном від права власності на майно. Широко відома висловлена Аристотелем у його «Риториках» думка, що справжнє багатство полягає не у володінні майном, а у користуванні ним. Передача власником свого майна іншій юридичній чи фізичній особі у тимчасове платне користування дозволяє поєднати виробника з потрібними йому засобами виробництва, значно зменшити обсяг необхідних для забезпечення виробництва інвестицій, підняти рівень екстенсивного та інтенсивного використання майна, поліпшити умови для розвитку підприємництва.

Договір найму (оренди) належить до класичних договірних інститутів, відомих у цивільних правовідносинах з часів римського права. В римському праві найм речей (*locatio – conduction*) визначався окремим різновидом договору найму, до яких римські юристи відносили також договір найму послуг та договір найму робіт [71]. В подальшому з розвитком права на Європейському континенті змінювалися лише певні деталі правового регулювання оренди, а його основи залишилися незмінними до наших днів.

Можна стверджувати, що оренда виникла на певному ступені розвитку продуктивних сил і першими об'єктами оренди були, не тільки знаряддя мисливства, рибальства і рільництва, але і зброя. Орендні відносини набули значного поширення у різних частинах стародавнього світу і не випадково знайшли своє відображення навіть у Біблії.

Аналізуючи проблеми розвитку орендних відносин в Україні, необхідно

з'ясувати суть оренди. Слід зауважити, що досі немає загально визнаної точки зору щодо місця оренди в системі відносин майнового найму і на саме співвідношення понять «найом», «зйом», «оренда», «прокат» та «лізинг».

У конкретних історичних умовах суть оренди ґрунтується на дещо інших критеріях, але в цілому поняття оренди залишається постійним. Визначальне значення мають прийняті концептуальні підходи до оренди, спрямованість і стан законодавства про оренду [19]. Українська модель оренди, особливо оренди цілісних майнових комплексів державних підприємств і організацій, є досить специфічною і динамічною. Якщо до 1995 року оренда розглядалася переважно, як один з шляхів до приватизації державного і комунального майна, то у наступний період - вже переважно як напрям більш ефективного використання основних засобів.

Під орендою звичайно розуміють майновий найм, договір про надання майна у тимчасове користування, або на думку деяких правників - в тимчасове володіння за певну винагороду. Слово «оренда» походить від латинського *arrendare* - надавати у найм [17].

У Законі України «Про оренду майна державних підприємств та організацій» оренда була визначена як засноване на договорі строкове платне володіння і користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. При внесенні змін до цього закону у 1995 році з визначення оренди було вилучено слово «володіння» [25].

У ст. 759 Цивільного кодексу України (надалі - ЦКУ) визначено: «за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк» [75], а відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» дається поняття, що: «орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності».

Аналіз законодавства і практика свідчать, що договір оренди є платним консенсуальним двостороннім договором. Об'єктом оренди можуть бути лише

неспоживані речі, тобто речі, які можна буде повернути. Суб'єктами договору оренди є орендодавець - сторона, яка передає або зобов'язується передати орендареві об'єкт оренди на певний строк за умови сплати орендних платежів, та орендар - сторона, якій передається об'єкт оренди у тимчасове платне користування [8].

Орендні відносини відомі на території України щонайменше з княжої доби. Так, в Київській Русі до князівства належало три розряди земель: палацові, чорні і боярські. При цьому чорні землі здавалися в оренду чи оброк окремим селянам або селянським товариствам. Літописи свідчать також про те, що селяни були орендарями боярських та монастирських земель [67].

Відносини тимчасового користування і володіння мали спочатку назву найму. В основі цих слів - староруське «...ати» («мати»), що означало володіння. Як вказують фахівці, тимчасовий характер володіння якраз і визначався префіксами «з» у значенні «зверх» (з'імати, зйом) та «на» у значенні «над» (наймати, найом) [5]. Об'єктом найму може бути не лише майно. Відомі також найм робочої сили і його різновид – наймання учнів. Назва «зйом» традиційно застосовувалася до випадків найму земельних ділянок, житлових і нежитлових приміщень тощо і зараз є маловживаною.

У деяких країнах, у т.ч. Німеччині та Швейцарії, відрізняють оренду як різновид майнового найму в залежності від предмета договору [11]. До договору оренди відносять лише майновий найм «речей, що приносять плоди», при якому на відплатних засадах надається право не тільки користування річчю, але й вилучення з неї плодів. При відсутності спеціальних приписів до договору оренди застосовуються норми права, які регулюють договір майнового найму [71].

З розвитком міжнародних економічних зв'язків та після приєднання до Російської імперії польських земель, як наслідок кількох поділів Польщі, термін «оренда» починає вживатися на території України паралельно з терміном «найм». Спочатку термін «оренда» застосовувався при передачі у тимчасове користування великих земельних ділянок. Потім, як і у Західній Європі, оренда

почала розглядатися як дохідний для наймача (орендаря) вид найму на противагу найму недохідному.

У сучасному вітчизняному законодавстві особливості оренди як найму майна, яке приносить дохід, також не визначені. Тому, в юридичній літературі договір оренди і договір майнового найму мають однаковий правовий зміст [22].

Радянське законодавство не ділило оренду і найм на дві категорії. В «Основах законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду» оренда визначена як «засноване на договорі строкове платне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендареві для самостійного провадження господарської чи іншої діяльності» [2].

В Україні, на сьогоднішній день загальне поняття оренди сформульовано в ст.2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Відповідно до цієї статті орендою визнається основане на договорі строкове платне користування майном, що необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [25].

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-ІХ від 03.10.2019 року, який буде введений в дію 01.02.2020 року визначення «оренда» звучить як: речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк. [26]. Як бачимо з цього визначення забрали мету оренди майна (для здійснення підприємницької та іншої діяльності) та спосіб отримання майна, тобто договір.

У ХХ сторіччі Україна пережила певний бум у розвитку орендних відносин. Вперше це сталося у 20-х роках після закінчення громадянської війни. Для відбудови народного господарства влада в усіх радянських республіках змушена була вдатися до нової економічної політики - НЕПу. Одним з елементів непу стало стимулювання розвитку орендних відносин.

Значна кількість дрібних державних підприємств простоювала і опинилась на межі ліквідації, бо держава не мала коштів для забезпечення їх функціонування і розвитку, а часто – для охорони майна цих підприємств. Тому було прийнято рішення про передачу дрібних підприємств в оренду. Початком орендної кампанії можна вважати 1921 рік. Вже станом на 01.04.1925 року в УРСР було здано в оренду 1224 дрібних підприємств, на яких працювало 19,3 тис. робітників. А всього в «орендному фонді» налічувалось 6426 підприємств, у т.ч. 3606 млинів. Більшість орендарів склали приватні особи і понад третину – кооперативи і трудові артілі. Орендарі успішно конкурували з державними підприємствами. Однак з перемогою адміністративно-командної системи управління оренда підприємств була заборонена.

Другий орендний бум пов'язаний з реформами, які розпочалися у середині 80- років, а становлення національного законодавства щодо оренди, проходило декілька етапів. У перші роки сучасного розвитку орендних відносин (1989-1991 рр.) регулювання здійснювалось згідно з «Основами законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду», що були прийняті Верховною Радою СРСР 23 листопада 1989 року [23]. В цей час значна кількість українських підприємств перейшла на роботу на умовах оренди. Серед них такі відомі підприємства, як Новокраматорський машинобудівний завод, Чорноморське рибпромислове об'єднання «Антарктика», Донецький завод «Точмаш», Тернопільське об'єднання «Текстерно», Київський завод шампанських вин та інші.

Коли у 1990 році була заснована Спілка орендарів та підприємців України, до неї увійшли представники вже 317 орендних колективів. Договори оренди того періоду укладались організаціями орендарів, утвореними членами трудових колективів, з відповідними міністерствами або відомствами.

З початком розбудови незалежної української держави виникла необхідність створення національного законодавства з питань оренди. Воно мало не лише зафіксувати зміну власника державного майна, але й відобразити якісно новий етап у розвитку оренди, пов'язаний з початком приватизації

державного майна, у тому числі зданого в оренду [31].

У Законі України «Про приватизацію майна державних підприємств» від 04.03.1992 року був передбачений викуп орендованих цілісних майнових комплексів [57].

Основним законодавчим актом, який на три роки визначив умови правового регулювання орендних відносин, у т.ч. і приватизації об'єктів оренди, став Закон України «Про оренду майна державних підприємств і організацій» від 10.04.1992 року [28].

Передбачаючи подальший розвиток подій і намагаючись забезпечити виконання програм приватизації, Уряд здійснив ряд заходів щодо правового регулювання орендних відносин, прийнявши Декрет Кабінету Міністрів України «Про додаткове регулювання орендних відносин» від 15.12.1992 року №9-92 [34], який докорінним чином змінив умови оренди і започаткував довгу політичну боротьбу навколо питань оренди.

Як певний компроміс можна розглядати прийнятий 20.05.1993 року Декрет Кабінету Міністрів «Про приватизацію цілісних майнових комплексів державних підприємств та їхніх структурних підрозділів, зданих в оренду» [58]. Цим Декретом було встановлено, що всі орендні підприємства, крім малих, мають приватизуватись шляхом продажу належних державі акцій відкритих акціонерних товариств, заснованих державними органами приватизації і орендарями, але одночасно було зазначено, що таке рішення про приватизацію може прийматися органами приватизації лише за згодою орендаря.

До середини 1994 року із загальної кількості приватизованих підприємств близько 85% було приватизовано шляхом прямого викупу та оренди з викупом. Значні переваги членів орендних колективів щодо умов використання грошових коштів при приватизації та реалізації приватизаційних сертифікатів порушили принцип соціальної справедливості і права громадян, не зайнятих у матеріальному виробництві і обслуговуванні [57].

Слід зазначити і усвідомлювати, те, що закон про оренду (1992 р.) у багатьох своїх положеннях порушив основні засади цивільного права. Це стало

відчутним в практичній діяльності працівників органів приватизації та орендодавців, які змушені були розв'язувати складні питання оренди цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів, і на що звернули увагу окремі вчені-правники [24], адже, ст. 265 ЦК передбачала повернення наймачем (орендарем) майна у тому стані, в якому він його одержав з урахуванням нормального зносу або у стані, обумовленому договором, але до складу названих цілісних майнових комплексів входили такі елементи, повернення яких в натурі неможливе, насамперед, це різні види оборотних засобів. Таке протиріччя породило проблему компенсації вартості орендованих оборотних засобів при припиненні договору оренди.

Наступний правовий прецедент полягає в тому, що при передачі майна в оренду утворювалися дві юридичні особи - організація орендарів і орендне підприємство. Якщо організація орендарів укладає договір оренди цілісного майнового комплексу, володіє правом власності на вироблену на базі цього майна продукцію і одночасно є суб'єктом приватизації орендованого майна, то орендне підприємство користується цим майном, виробляє продукцію, сплачує орендну плату і є правонаступником державного підприємства. Таким чином, якщо організація орендарів викупає орендоване майно, то фактично воно передається створеному нею орендному підприємству, бо сама організація орендарів після викупу ліквідується. Така невизначеність прав і функцій порушувала засади функціонування юридичних осіб [77].

У подальшому Верховна Рада України внесла зміни до нового Закону України про оренду, змінивши редакцію ст.25, замінивши право на викуп орендованого майна правом на його приватизацію згідно з чинним законодавством. Таким чином, з тексту цього закону вилучена норма про викуп орендованого майна.

Новий ЦКУ, що вступив в дію з 01.01.2004 року дещо змінив регулювання відносин найму. Детальніше врегульовано деякі моменти щодо передачі речі у користування, якості речі, строку договору найму, прав та обов'язків сторін, виділено окремі види договору найму такі як прокат, оренда

транспортного засобу, земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди, лізинг.

Так, ЦКУ передбачає окрему норму, що стосується найму (оренди) земельної ділянки. Ст. 792 визначає, що за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Але, ч. 2 ст. 792 відсилає до спеціальних нормативних актів, що регулюють відносини щодо оренди земельних ділянок. На сьогодні такими нормативними актами є Земельний кодекс України від 25.10.2001 року [16].

У Цивільному кодексі України виділено у самостійний вид договір оренди будівлі або іншої капітальної споруди. Будівлі та споруди нерозривно пов'язані із земельною ділянкою, на якій вони розміщуються. Саме ця обставина зумовила виділення договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди в окремий вид договору найму. В цивільному обігу термін «будівля» означає місце для постійного перебування людей з метою роботи або проживання, а споруда призначена для технічних цілей і люди перебувають там лише тимчасово [67].

Протягом трьох останніх десятиліть у світі різко зросла популярність лізингу та концесії як різновиду оренди. Новий ЦКУ містив норми про договір лізингу, де зазначено, що договір лізингу є різновидом договору найму (оренди). Згідно ст. 806 ЦКУ за договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) у користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі). Про лізинг у сфері господарювання зазначено і в окремих статтях в Господарського кодексу України (надалі - ГКУ) [7].

Стаття 1115 ЦКУ передбачає лише комерційну концесію, в якій за договором одна сторона (правоволоділець) зобов'язується надати другій стороні (користувачеві) за плату право користування відповідно до її вимог комплексом належних цій стороні прав з метою виготовлення та (або) продажу певного виду товару та (або) надання послуг. Тобто зовсім не передбачає можливості передачі в концесію майна. У Законі України «Про концесію» концесія – це форма здійснення державно-приватного партнерства, що передбачає надання концесієдавцем концесіонеру права на створення та/або будівництво (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт та технічне переоснащення), та/або управління (користування, експлуатацію, технічне обслуговування) об'єктом концесії, та/або надання суспільно значущих послуг у порядку та на умовах, визначених концесійним договором, а також передбачає передачу концесіонеру переважної частини операційного ризику, що охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції [50].

У Законах України «Про лізинг», «Про концесію» та Цивільному кодексі вказано також, що не можуть передаватися і прийматися у лізинг та концесію об'єкти державного та комунального майна, щодо якого укладено договори оренди [61].

Отже, норми права, економічна теорія та практика господарювання створили різні умови для укладення договорів тимчасового платного користування майном. Для їхнього опису використовуються терміни найм, оренда, прокат, лізинг, концесія. На сьогоднішній день розвиваються різні види бізнесу, пов'язані з наданням майна у тимчасове платне користування: кошти інвестуються в об'єкти найму. Та все ж при зовнішній подібності майново-правових відносин оренда та інші види найму мають різну економічну сутність, а також дещо по-різному врегульовані законодавчо [3].

Підсумовуючи все вищенаведене, слід зауважити - аналіз розвитку орендних відносин в Україні свідчить, що визначальне значення для забезпечення їх ефективності і належної динаміки мають спрямованість законодавства на досягнення поставлених концептуальних соціально-

економічних завдань, повноту і рівень вирішення правових проблем.

1.2. Нормативно-правове регулювання орендних відносин

Одним з напрямків підвищення ефективності використання майна територіальних громад в сучасних умовах є передача його в оренду фізичним і юридичним особам. За допомогою оренди реалізуються як інтереси власника щодо отримання доходу з наявних у нього виробничих фондів, так і інтереси орендаря, який, не обтяжуючи себе щоразу придбанням необхідного обладнання, устаткування тощо у власність, має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності. Орендні відносини мають виключно договірний характер і не можуть виникати на підставі планових завдань або інших адміністративно-управлінських актів, а сама оренда передбачає передачу майна у користування (без надання права орендареві розпоряджатися орендованим майном). Таке користування є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених розмірах. Оренда передбачає передачу майна у строкове (тимчасове) користування. У разі закінчення строку, на який було укладено договір цей договір припиняється [69].

Майно, що передається в оренду, може використовуватися орендарем для здійснення як підприємницької (виробництво продукції, виконання робіт, надання послуг, заняття торгівлею), так і іншої (задоволення лікувально-оздоровчих, просвітницьких, культурно-спортивних потреб тощо).

Законодавство про оренду є одним з правових інститутів господарського законодавства України. Відносини щодо оренди державного та комунального майна в Україні регулює насамперед Закон України «Про оренду державного та комунального майна». Його особливість полягає у регулюванні двох груп відносин - організаційних, пов'язаних з передачею в оренду майна державних підприємств та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, їх

структурних підрозділів, а також майнових між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності. Зазначений закон, незважаючи на його назву, має універсальний характер, оскільки його положеннями (якщо інше не передбачено законодавством або договором оренди) може регулюватися оренда майна інших форм власності.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» визначено наступні групи об'єктів оренди:

- цілісні майнові комплекси підприємств, організацій, їхні структурні підрозділи (цехи, ділянки, філії);
- будівлі, споруди, приміщення, об'єднані назвою «нерухоме майно»;
- державне і комунальне майно, що виявилось на балансах господарчих товариств, створених у процесі чи приватизації корпоратизації;
- інше, крім будівель, споруд і приміщень, окреме індивідуально визначене майно.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про оренду державного і комунального майна», який ввійде в дію 01.02.2020 року об'єктом оренди є:

єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів;

нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);

інше окреме індивідуально визначене майно;

майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) (далі - майно, що не увійшло до статутного капіталу), а також майно, заборонене до приватизації, яке може при перетворенні державного підприємства в господарське товариство надаватись такому товариству на правах оренди;

майно, щодо якого до статутного капіталу внесено право господарського відання на майно;

майно, закріплене на праві господарського відання за акціонерними товариствами та їхніми дочірніми підприємствами у процесі їх утворення та діяльності;

майно, передане до статутного капіталу акціонерних товариств на праві господарського відання;

майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, державних і комунальних установ та організацій, Збройних Сил України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, правоохоронних та фіскальних органів, Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, - без права викупу та передачі в суборенду орендарем;

майно, що не підлягає приватизації, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

Першу групу об'єктів оренди становлять цілісні (єдині – за новим Законом, відповідні зміни будуть внесені в Господарський кодекс України) майнові комплекси підприємств, організацій, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Під цілісним майновим комплексом розуміється «господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), з наданими йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання».

Найбільш розповсюдженою є оренда прибудованих або вбудованих приміщень у житлових будинках з метою використання їх під заклади торгівлі, суспільного харчування, офіси. У великих і середніх містах є попит на гаражі в зв'язку зі збільшенням парку автомобілів. Є також попит на складські приміщення (переважно для обслуговування торгівлі). Існує обмежений попит і на приміщення для промислового виробництва [6].

Для оренди пропонуються, крім нежилых приміщень у житлових будинках, також тимчасово вільні в зв'язку зі скороченням обсягів виробництва

і наукових досліджень і вивільнені з метою одержання прибутків від оренди приміщення підприємств, науково-дослідних інститутів, інших організацій і установ [56].

Прикладами оренди споруд є оренда частини наземних і підземних вестибюлів і переходів метрополітену, частин перонів залізничних станцій, частин вуличних підземних переходів і т.п. Дозволена оренда немагістральних трубопроводів [14].

До іншого окремого індивідуально визначеного майна відносяться машини й устаткування, транспортні засоби, меблі і т.п. Це ж майно є типовим об'єктом лізингу. В умовах зменшення обсягів промислового виробництва і тривалої інвестиційної кризи пропозиція на цьому ринку перевищує попит. До того ж частина пропозицій складає морально і фізично зношена техніка.

Комунальне майно, що знаходиться на балансах підприємств є різноманітним. До нього відносяться цілісні майнові комплекси структурних підрозділів, житлова і нежила нерухомість, та інше майно [13]. Відповідно до затвердженого спільного наказу Фонду державного майна України і Мінекономіки від 19.05.1999 року №908/68 Положенням про керування державним майном, що не ввійшло в статутні фонди господарчих товариств у процесі приватизації оренда відноситься до пріоритетних напрямків використання цього майна [62].

Специфікою ринку об'єктів незавершеного будівництва є те, що він є спільним як для оренди і так і для приватизації. При цьому пріоритетною є приватизація, а оренда стає можливою, якщо об'єкт незавершеного будівництва довго не вдається продати. Умовою оренди є обов'язкове завершення будівництва об'єкта, а метою - викуп орендованої частини об'єкта після добудовування. Про масштаби ринку важко судити через відсутність повних статистичних даних щодо кількості незавершеного будівництва. Відомо, що у цілому пропозиція значно перевищує попит [70].

Ринки оренди житла (квартир, мансард, будинків, котеджів) і земельних ділянок у зв'язку з особливими умовами їхнього формування і регулювання

вимагають окремого дослідження. Відзначимо тільки, що переважно орендарями житла є фізичні особи і тому стан ринку оренди житла залежить від платоспроможності населення. Як бачимо новим Законом дещо розширено перелік об'єктів, які можуть підлягати оренді, це спростило доступ до майна, яке могло передаватись в оренду але так і не передавалось через законодавчу невизначеність його статусу.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» у ч. 2 ст.4 встановлені певні обмеження щодо об'єктів оренди, зокрема, ними не можуть бути цілісні майнові комплекси підприємств (структурних підрозділів), які здійснюють діяльність, передбачену Законом України «Про підприємство» (тепер Господарським кодексом). Йдеться про виробництво продукції, яку заборонено виготовляти недержавним підприємцям, а саме: військової зброї та боєприпасів до неї, вибухових речовин, наркотичних засобів, прекурсорів, здійснюють діяльність, пов'язану з видобуванням янтарю, охороною окремих особливо важливих об'єктів права державної власності, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, а також діяльність, пов'язану з виробленням, випробуванням, виробництвом та експлуатацією ракет-носіїв, у т. ч. з їх космічними запусками. Сюди також відносять майно, що забезпечує цілісність об'єднаної енергетичної системи України та диспетчерське (оперативно-технологічне) управління, майно підприємств урядового, фельд'єгерського та спеціального зв'язку, майно підприємств, що провадять діяльність у сфері метрології, сертифікації та стандартизації, об'єкти космічної діяльності, захисні споруди цивільного захисту: в яких розташовані пункти управління; призначені для укриття працівників підприємств, що мають об'єкти підвищеної небезпеки; розташовані у зонах спостереження атомних електростанцій та призначені для укриття населення під час радіаційних аварій; установи виконання покарань та слідчі ізолятори; полігони, будови, споруди, устаткування для захоронення твердих промислових та побутових відходів, скотомогильники; автомобільні дороги, крім тих, що належать підприємствам до першого розгалуження їх за межами території цих підприємств; злітно-

посадкові смуги, що мають стратегічне значення; акваторії портів, гідрографічні споруди, захисні гідроспоруди (греблі, дамби, вали, моли, насипи) та системи сигналізації, портові системи інженерної інфраструктури і споруди зв'язку, енерговодопостачання та водовідведення, залізничні колії (до першого розгалуження за межами території порту), навчальний та гідрографічний флот; водосховища та водогосподарські канали комплексного призначення, міжгосподарські меліоративні системи, гідротехнічні захисні споруди (крім гідротехнічних споруд рибогосподарської технологічної водойми); магістральні та міждержавні електричні мережі (лінії електропередачі); магістральний трубопровідний транспорт, що обслуговує потреби держави в цілому; магістральні нафто-, газо-, аміакопроводи та підземні нафто- та газосховища.

За Новим Законом майно, яке не може бути передане в оренду об'єднано в дві групи та детальніше перелічено.

Об'єкти, що передаються в оренду повинні бути оцінені. Відповідно до логіки процесу оренди та вимог законодавства про оренду можна визначити такі основні випадки, коли є потреба в оцінці орендованого державного майна:

- оцінка перед укладенням договору оренди;
- оцінка для здійснення розрахунку (перерахунку) орендної плати;
- оцінка при приватизації державної частки майна орендних підприємств або орендованого нерухомого майна;
- оцінка при поверненні державної частки майна орендних підприємств або орендованого нерухомого майна орендодавцеві після припинення чи розірвання договору оренди [29].

Зауважимо, що при укладанні нових договорів оренди для розрахунку орендної плати використовується оцінка, що була здійснена для укладення договору оренди. Інший випадок оцінки має самостійне значення при перерахунках орендної плати протягом дії договору оренди у зв'язку з приведенням чинних договорів до вимог законодавства, зміною складу об'єкта оренди тощо. Крім того, може бути оцінка орендованого майна з метою

визначення його страхової вартості, визначення суми викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та суми кредиту, що надається орендареві коштами і цінними паперами підприємства, яке здається в оренду, визначення вартості патенту на право довгострокової оренди, оцінка впливу факту знаходження майна в оренді на ціну його продажу тощо [4].

З 1995 року ст. 11 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» «Оцінка об'єкта оренди» викладена в іншій редакції і передбачає здійснення оцінки об'єкта оренди до укладення договору оренди.

Новим Законом «Про оренду державного та комунального майна» передбачено, що вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати.

Балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта у разі, якщо:

- у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди проводиться згідно з методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України [76].

Суб'єктами оренди (сторонами у договорі оренди) є орендодавці і орендарі. Відповідно до статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендодавцями майна територіальних громад є:

- Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та

галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам;

- органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування управляти майном, - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке відповідно належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності;

- державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами - щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства, що передається дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні;

- підприємства, установи та організації - щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Згідно статті 4 Нового Закону Суб'єктами орендних відносин є: орендар; орендодавець; балансоутримувач; уповноважений орган управління; представницький орган місцевого самоврядування або визначені ним органи такого представницького органу; Кабінет Міністрів України або орган державної влади, визначений Кабінетом Міністрів України.

Орендодавцями окрім вищеперелічених виступають також: органи, уповноважені представницькими органами місцевого самоврядування, - щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності; та балансоутримувачі - щодо:

нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача, якщо менший розмір площі не встановлено рішенням представницького органу місцевого самоврядування - щодо об'єктів комунальної власності або галузевими особливостями оренди майна;

нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок;

іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Орендарями за цим Законом можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

Під суборендою розуміється передача орендарем в оренду орендованого ним майна (повністю або частково). Вона має певні обмеження і особливості правового регулювання. Так, відповідно до ч. 2 ст. 22 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендар має право передати в оренду нерухоме (будівлі, споруди, нежилі приміщення) та інше (машини та устаткування, транспортні засоби, меблі тощо) окреме індивідуально визначене майно, якщо тільки інше не передбачено договором оренди. Але, при суборенді державного та комунального майна діють такі обмеження:

- строк договору суборенди не може перевищувати строк договору

оренди цього майна;

- плата за суборенду майна не повинна перевищувати плату за оренду цього майна;

- до договору суборенди застосовуються положення про договір оренди. Також заборонена передача в суборенду цілісних майнових комплексів державних та комунальних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів.

Закон не містить обмежень оренди або суборенди будь-якого окремого індивідуально визначеного майна.

Отже, при укладенні договору оренди державного або комунального майна слід розглядати питання доцільності внесення до нього заборони суборенди або вимоги отримувати на неї дозвіл орендодавця.

1.3. Особливості оренди майна через електронну торгову систему

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-ІХ прийнятий 03.20.2019 року має на меті з 01 лютого 2020 року суттєво удосконалити, спростити і скоротити процедуру оренди державного і комунального майна для досягнення прозорості та відкритості процесу передачі в оренду державного та комунального майна, залучення широкого кола інвесторів до оренди державного і комунального майна. Цим законом встановлено принципово новий порядок передачі державного та комунального майна в оренду.

Законом визначено ключові етапи процедури передачі в оренду державного та комунального майна, що забезпечуватимуть прозорість, конкурентність та максимальну економічну віддачу державі та місцевим органам влади від надання свого майна в оренду, такі як:

- прийняття рішення щодо наміру передачі майна в оренду;

- внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до електронної торгової системи (далі - ЕТС);

прийняття рішення про включення потенційного об'єкта оренди до одного із Переліків;

опублікування інформації про потенційний об'єкт оренди, щодо якого прийнято рішення про включення до одного з Переліків, в ЕТС;

розміщення в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду;

проведення аукціону на право оренди майна або передача об'єкта в оренду без проведення аукціону, укладення та публікація в ЕТС договору оренди. (Додаток Г)

Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду (далі - Порядок передачі майна в оренду) визначається Кабінетом Міністрів України за поданням 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.

Особливості передачі в оренду комунального майна додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.

Ініціаторами оренди майна можуть бути потенційний орендар, балансоутримувач, уповноважений орган управління та/або орендодавець.

Потенційний орендар, зацікавлений в одержанні в оренду нерухомого або індивідуально визначеного майна, звертається до орендодавця із заявою про включення цього майна до Переліку відповідного типу згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Законом передбачається утворення двох Переліків – «Перелік першого типу» (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні) або «Перелік другого типу» (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону).

Орендодавець протягом трьох робочих днів з дати отримання відповідної заяви передає її балансоутримувачу такого майна.

За результатами розгляду заяви балансоутримувач протягом 10 робочих днів з дати отримання такої заяви приймає одне з таких рішень:

рішення про намір передачі майна в оренду;

рішення про відмову у включенні об'єкта до відповідного Переліку.

У разі якщо відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача уповноважений орган управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, має надавати згоду на розпорядження майном балансоутримувача, балансоутримувач протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря приймає одне з таких рішень:

рішення про намір передачі майна в оренду, погоджене уповноваженим органом управління;

рішення про відмову у включенні об'єкта до відповідного Переліку.

Відсутність погодження або відмови у погодженні уповноваженого органу управління протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря вважається погодженням уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду.

Про прийняте рішення балансоутримувач повідомляє заявника та орендодавця протягом трьох робочих днів з дати його прийняття.

У разі включення об'єкта до відповідного Переліку за заявою іншої особи, яка подана раніше, балансоутримувач інформує заявника та орендодавця про таке включення.

Балансоутримувач може прийняти рішення про намір передачі майна в оренду за власною ініціативою, з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

Відсутність погодження або відмови у погодженні уповноваженого органу управління протягом 40 робочих днів з дати направлення звернення балансоутримувача про таке погодження вважається погодженням

уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду.

У разі якщо ініціатором оренди майна є орендодавець, такий орендодавець звертається до балансоутримувача майна із заявою про включення цього майна до Переліку відповідного типу відповідно до Порядку передачі майна в оренду.

Прийняття рішення балансоутримувачем про намір передачі майна в оренду та погодження такого рішення відбуваються у порядку, передбаченому Законом.

У разі якщо ініціатором оренди майна є уповноважений орган управління, то такий уповноважений орган управління надає балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна в оренду, яке є погодженням уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду. Балансоутримувач протягом 10 робочих днів з дати отримання рішення про доцільність передачі майна в оренду приймає рішення про намір передачі майна в оренду.

Після прийняття балансоутримувачем рішення про намір передачі майна в оренду або отримання від уповноваженого органу управління рішення про доцільність передачі майна в оренду балансоутримувач здійснює такі дії:

1. вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до ЕТС в порядку, обсязі та строки, передбачені Порядком передачі майна в оренду, та включає об'єкт до одного з Переліків, якщо відповідно до цього Закону балансоутримувач може виступати орендодавцем відповідного майна і якщо включення об'єкта до Переліку відповідного типу не потребує прийняття рішення іншим органом;

2. надсилає інформацію про потенційний об'єкт оренди орендодавцю для її внесення до ЕТС в порядку, обсязі та строки, передбачені Порядком передачі майна в оренду, та звертається до орендодавця із клопотанням про включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Орендодавець розглядає клопотання балансоутримувача та протягом 10 робочих днів з дати отримання клопотання приймає одне з таких рішень:

рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу;

рішення про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу.

Про прийняте рішення орендодавець повідомляє балансоутримувача та заявника протягом трьох робочих днів з дати прийняття рішення.

Рішення про включення до Переліку єдиних майнових комплексів приймається згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Рішення про включення до Переліку єдиних майнових комплексів державних підприємств приймається Кабінетом Міністрів України.

Рішення про включення до Переліку єдиних майнових комплексів комунальних підприємств приймається відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

Рішення про включення об'єктів комунальної власності до Переліку другого типу (крім випадків надання в оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад, комунальних закладів і установ, що фінансуються за рахунок місцевого бюджету, приміщень для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо приміщень, які надаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії) приймається відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

Представницький орган місцевого самоврядування може визначити додаткові критерії об'єктів, включення яких до одного з Переліків відбувається на підставі рішення представницького органу місцевого самоврядування.

Рішення представницького органу місцевого самоврядування про включення об'єктів до Переліку другого типу, а також додаткові критерії включення до одного з Переліків, у випадку їх визначення, підлягають

опублікуванню на офіційному вебсайті відповідного органу місцевого самоврядування не пізніше 10 календарних днів з дня їх прийняття та/або визначення.

Рішення про включення об'єкта до одного з Переліків може бути скасовано або змінено:

Кабінетом Міністрів України або визначеним ним органом - щодо майна державної власності;

представницьким органом місцевого самоврядування або визначеними ним органами - щодо майна комунальної власності.

Рішення балансоутримувача (уповноваженого органу управління) або орендодавця про відмову у включенні об'єкта до одного з Переліків може бути скасовано або змінено:

Кабінетом Міністрів України або визначеним ним органом - щодо майна державної власності;

представницьким органом місцевого самоврядування або визначеними ним органами - щодо майна комунальної власності.

Рішення балансоутримувача про відмову у включенні об'єкта до одного з Переліків може бути також скасовано або змінено уповноваженим органом управління.

Підставами для відмови у включенні майна до одного з Переліків або виключення майна із одного з Переліків є:

- 1) неможливість передачі відповідного майна в оренду;
- 2) обґрунтовані власні потреби уповноваженого органу управління та/або балансоутримувача, або потреби іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремій частині;
- 3) неможливість використання об'єкта за цільовим призначенням, яке заявлено потенційним орендарем, у разі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням згідно з випадками і з урахуванням обмежень, встановлених Порядком передачі майна в оренду;

4) встановлена рішенням орендодавця невідповідність заявника вимогам, передбаченим цим Законом, або подання недостовірної чи неповної інформації щодо діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об'єкта без проведення аукціону, або недоцільність включення майна до Переліку другого типу, визначена орендодавцем згідно з Порядком передачі майна в оренду;

5) скасування рішення про включення об'єкта до відповідного Переліку згідно з вимогами цього Закону;

6) встановлена рішенням уповноваженого органу управління недоцільність передачі в оренду єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства;

7) наявність об'єкта в переліку об'єктів, що підлягають приватизації;

8) подання заяви лише щодо частини об'єкта, якщо відповідно до рішення балансоутримувача або орендодавця передача в оренду частини об'єкта видається недоцільною;

9) рішення щодо об'єкта про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії.

Рішення про виключення майна з Переліків може бути прийнято не пізніше:

дня, що передує дню проведення аукціону, якщо майно включено до Переліку першого типу;

дня, що передує дню укладення договору оренди, якщо майно включено до Переліку другого типу.

Потенційний орендар має право подати в ЕТС заяву на оренду майна у випадку, якщо об'єкт оренди був включений до Переліку першого типу згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Особи, які мають право на отримання майна без проведення аукціону, подають в ЕТС заяву на оренду майна, внесеного до Переліку другого типу, згідно з Порядком передачі майна в оренду. Передача в оренду такого майна здійснюється без проведення аукціону.

Вимоги до заяви на оренду майна та перелік документів, що подаються разом із такою заявою, визначаються Порядком передачі майна в оренду.

Орендодавець оприлюднює в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні в таких випадках та у такі строки:

- протягом 20 робочих днів з дати включення об'єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за заявою потенційного орендаря;
- протягом 20 робочих днів з дати подання потенційним орендарем заяви на оренду майна;
- у будь-який час після включення об'єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за власною ініціативою (ініціативою балансоутримувача, уповноваженого органу управління або орендодавця) і щодо якого відсутня заява на оренду майна.

Вимоги до змісту оголошення, порядку та строків його оприлюднення встановлюються Порядком передачі майна в оренду.

Представницький орган місцевого самоврядування може встановити вимогу про погодження з ним або визначеними ним органами змісту оголошення про передачу комунального майна в оренду на аукціоні, у тому числі інформації про додаткові умови оренди певних видів майна, до моменту його розміщення в ЕТС у випадках, визначених таким представницьким органом. У такому разі орендодавець розміщує в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду протягом 10 робочих днів з моменту отримання відповідного погодження.

Об'єкти державної та комунальної власності передаються в оренду за результатами проведення аукціону виключно в ЕТС, у тому числі аукціону, предметом якого є право на продовження договору оренди об'єкта.

Порядок функціонування ЕТС, порядок та строки передачі майна в оренду, подання заяв на участь в аукціоні, проведення аукціонів, розмір, порядок та строки сплати, повернення гарантійних, реєстраційних внесків, плати за участь в аукціоні (винагороди оператора), порядок та строки

підписання, опублікування протоколу та договору оренди за результатами аукціону визначаються Порядком передачі майна в оренду.

Адміністратор ЕТС визначається Кабінетом Міністрів України за поданням 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, а також здійснює контроль за її реалізацією.

Адміністратор ЕТС не може бути власником, засновником або пов'язаною особою з особою оператора електронного майданчика. Поєднання функцій адміністратора ЕТС та оператора електронного майданчика в одній особі забороняється.

Аукціон розпочинається за наявності не менше двох заяв на участь та вважається таким, що відбувся, у разі здійснення щонайменше одного кроку аукціону будь-яким учасником аукціону, якщо інше не передбачено Порядком передачі майна в оренду.

Для участі в аукціоні потенційний орендар подає в ЕТС заяву на участь в аукціоні, вимоги до якої встановлюються адміністратором ЕТС, в електронній формі. До заяви додаються:

1) для потенційних орендарів - фізичних осіб - громадян України - копія паспорта громадянина України;

2) для потенційних орендарів - іноземних громадян та осіб без громадянства - копія документа, що посвідчує особу;

3) для потенційних орендарів - юридичних осіб:

витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань України - для юридичних осіб - резидентів;

документ про реєстрацію у державі її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідчений згідно із законодавством держави його видачі, перекладений українською мовою, - для юридичних осіб - нерезидентів;

інформація про кінцевого бенефіціарного власника. Якщо особа не має кінцевого бенефіціарного власника, зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і причина його відсутності;

4) документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, а також документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика.

Орендодавець не має права вимагати від потенційного орендаря інші документи і відомості, ніж передбачені Законом та умовами оренди майна, опублікованими в оголошенні про проведення відповідного аукціону.

У випадку, якщо після оголошення аукціону було подано заяву на участь в аукціоні лише від одного учасника, договір оренди укладається з таким учасником за запропонованою ним орендною платою, за умови, якщо така орендна плата дорівнює або перевищує стартову орендну плату.

Аукціон проводиться відповідно до договору, що укладається між орендодавцем та оператором електронного майданчика.

Типовий договір між орендодавцем та оператором електронного майданчика затверджується 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, а також здійснює контроль за її реалізацією.

Відомості про учасників аукціону не підлягають розголошенню до завершення аукціону.

Аукціони з передачі майна в оренду проводяться не раніше ніж через 20 днів, але не пізніше ніж через 35 днів після публікації в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду.

Протокол про результати аукціону формується та оприлюднюється ЕТС автоматично в день завершення аукціону в електронній формі.

У разі відмови переможця аукціону або орендодавця від підписання (затвердження) протоколу аукціону або від укладення договору оренди, що

підтверджується відповідним актом, ЕТС автоматично формує та оприлюднює новий протокол аукціону з визначенням переможцем електронного аукціону учасника з наступною за величиною ціною пропозицією.

Переможець аукціону, який відмовився від підписання протоколу аукціону або договору оренди, до участі в повторному аукціоні на право оренди того самого об'єкта не допускається.

Орендодавець не затверджує протокол аукціону, не укладає договір оренди за результатами аукціону з потенційним орендарем, який:

не відповідає вимогам цього Закону;

не подав документи або відомості, обов'язкове подання яких передбачено Законом;

подав неправдиві відомості про себе;

відмовився від підписання протоколу аукціону або договору оренди за результатами аукціону на право оренди того самого об'єкта.

Не можуть бути підставою для прийняття рішення про відмову у затвердженні протоколу аукціону та подальшому укладенні договору оренди формальні (несуттєві) помилки в оформленні заяви або в документах та інформації, що подаються разом із такою заявою, які не впливають на зміст заяви, документів та інформації, зокрема технічні помилки та описки.

Рішення орендодавця про відмову у затвердженні протоколу аукціону або про відмову від укладення договору оренди має містити вичерпний перелік підстав для його прийняття і приймається після закінчення електронного аукціону на підставі перевірки орендодавцем заяви на участь переможця аукціону і доданих до неї документів та інформації.

Переможець аукціону може оскаржити таке рішення орендодавця до суду протягом одного місяця з дати отримання його копії, але не пізніше трьох місяців з дати опублікування цього рішення в ЕТС.

Після закінчення аукціону сплачений потенційними орендарями гарантійний внесок повертається потенційним орендарям, які не стали переможцями аукціону, протягом 10 робочих днів з дня затвердження

протоколу аукціону орендодавцем, крім випадків, визначених Порядком передачі майна в оренду.

У разі якщо об'єкт не було передано в оренду за результатами аукціону, протягом п'яти робочих днів з дати формування протоколу про визнання аукціону таким, що не відбувся, публікується оголошення про проведення повторного аукціону із зниженням стартової орендної плати на 50 відсотків.

Право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону мають:

органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів;

релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній;

Пенсійний фонд України та його органи;

дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій.

Право на отримання в оренду державного та комунального майна, що не міститься в Переліку першого типу, без проведення аукціону також мають:

музеї;

державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв чи громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні);

заклади освіти всіх форм власності, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності;

громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів;

реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ;

державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги»;

державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження;

вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру);

народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні;

потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок.

Підприємствам, установам і організаціям, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, заборонено укладати договори суборенди щодо цього майна.

Громадським організаціям ветеранів, реабілітаційним установам для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю, народним депутатам України і депутатам місцевих рад, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, заборонено використовувати його в комерційних цілях.

Передача в оренду майна без проведення аукціону здійснюється виключно в ЕТС.

Усі договори оренди, а також зміни і доповнення до них підлягають публікації в ЕТС згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Досліджено, що норми права, економічна теорія та практика господарювання створили різні умови для укладення договорів тимчасового платного користування майном. Для їхнього опису використовуються терміни «найм», «оренда», «прокат», «лізинг», «концесія». На сьогоднішній день розвиваються різні види бізнесу, пов'язані з наданням майна у тимчасове платне користування: кошти інвестуються в об'єкти найму. Та все ж при зовнішній подібності майново-правових відносин оренда та інші види найму мають різну економічну сутність, а також дещо по-різному врегульовані законодавчо. Аналіз розвитку орендних відносин в Україні свідчить, що визначальне значення для забезпечення їх ефективності і належної динаміки мають спрямованість законодавства на досягнення поставлених концептуальних соціально-економічних завдань, повноту і рівень вирішення правових проблем.

Показано, що відносини оренди державного та комунального майна досі регулюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна» прийнятим ще в 1992 році, який не відповідає вимогам сучасності. Так, ускладнена процедура передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності, непрозорість та тривалий термін її проведення негативно впливають на конкурентоспроможність державного та комунального майна в порівнянні з аналогічним майном приватної форми власності. Як наслідок, державний та місцеві бюджети, недоотримують доходи від передачі в оренду державного та комунального майна.

Доведено, що вирішення зазначеної проблеми потребує відповідної адаптації законодавства, яке регулює питання оренди державного та комунального майна, в тому числі Закону України «Про оренду державного та комунального майна» до вимог сучасного ринку.

Досліджено, що передача в оренду державного та комунального майна згідно з Нового Закону замість застарілої процедури проведення конкурсу буде здійснюватися шляхом продажу права оренди на майно державної та комунальної власності на електронному аукціоні у електронній торговій системі. Передбачається утворення двох Переліків – «Перелік першого типу» (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні) або «Перелік другого типу» (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону). Також визначено ключові етапи процедури передачі в оренду державного та комунального майна, що забезпечуватимуть прозорість, конкурентність та максимальну економічну віддачу державі та місцевим органам влади від надання свого майна в оренду, такі як: 1) прийняття рішення щодо можливості передачі майна в оренду; 2) внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до електронної торгової системи; 3) прийняття рішення про включення потенційного об'єкта оренди до одного із Переліків; 4) опублікування інформації про потенційний об'єкт оренди, відносно якого прийнято рішення про включення до одного з Переліків, в електронній торговій системі; 5) розміщення в електронній торговій системі оголошення про передачу майна в оренду; 6) проведення аукціону на право оренди майна або передача об'єкта в оренду без проведення аукціону, укладання та публікація в електронній торговій системі договору оренди.

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ТА СТАН ОРЕНДИ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА НОВИЙ РОЗДІЛ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1. Алгоритм та процедури передачі комунального нерухомого майна в оренду

Відповідно до ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють управлінські дії щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду. Комунальна власність на сучасному етапі стає не просто матеріальною основою місцевого самоврядування, але і джерелом фінансових ресурсів місцевих бюджетів [52].

Згідно з законом «Про оренду державного та комунального майна» державну політику у сфері оренди щодо майна, яке перебуває в комунальній власності здійснюють органи місцевого самоврядування.

Місто Новий Розділ належить до наймолодших міст Львівської області. Розташоване у східній частині Миколаївського району, на лівобережному дністровському схилі. Засноване у 1953 році у зв'язку із освоєнням великого родовища самородної сірки біля старовинного селища Розділ. 26 грудня 2002 року Верховна Рада України прийняла Постанову №378-ІУ «Про віднесення міста Новий Розділ Миколаївського району Львівської області до категорії міст обласного значення» [30]. Використовуючи

повноваження, надані законодавством України та з метою врегулювання питань, пов'язаних з порядком надання в оренду майна, що є власністю територіальної громади міста Новий Розділ Львівської області, Новороздільська міська рада 12.04.2005 року прийняла рішення №468 «Про врегулювання питання оренди майна територіальної громади м. Новий Розділ»[33].

А вже у 2013 році, з урахуванням практичних проблем, що виникали в процесі передачі комунального майна в оренду Новороздільською міською радою прийнято рішення «Про врегулювання питань оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ», яким затверджено:

- Положення про оренду майна територіальної громади м.Новий Розділ;
- Порядок організації та проведення конкурсів на право оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ;
- Типовий договір оренди індивідуально визначеного нерухомого майна територіальної громади м.Новий Розділ;
- Порядок надання пільг з плати за оренду майна територіальної громади м.Новий Розділ;
- Положення про комісію з питань оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ;
- Методику розрахунку орендної плати за майно територіальної громади м.Новий Розділ та пропорції її розподілу.

Серед іншого даним рішенням дозволено балансоутримувачам нерухомого майна територіальної громади м.Новий Розділ самостійно укладати договори короткострокової оренди (на строк не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) та оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Положення про оренду майна територіальної громади міста Новий Розділ:

- визначило порядок надання в оренду цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів, нерухомого майна, іншого індивідуально визначеного майна, що перебуває у власності територіальної громади міста Новий Розділ, підстави і умови передачі його в оренду та повернення;

- врегулювало організаційні, правові та майнові відносини між орендарем та орендодавцем.

Положення розроблене відповідно до Конституції України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», «Про плату за землю», інших нормативно-правових актів, що регулюють орендні відносини. Регулювання орендних відносин здійснено з метою підвищення ефективності використання майна територіальної громади міста Новий Розділ, забезпечення ефективної системи управління та контролю за наданням та використанням майна, зміцнення економічних основ місцевого самоврядування.

При розгляді питань про надання в оренду майна, претендентам забезпечуються рівні умови та можливості. Переваги можуть надаватися лише трудовим колективам у випадку оренди їх підприємств, за всіх інших рівних умов, а також бюджетним організаціям та установам.

В окремих випадках рішенням сесії міської ради щодо орендної плати за користування певним майном, можуть встановлюватися пільги, або повне звільнення від орендної плати. Передача майна в суборенду здійснюється лише за письмовим дозволом орендодавця.

При наданні в оренду нерухомого майна передаються у користування і земельні ділянки, на яких воно розташоване та земельні ділянки необхідні для обслуговування цього майна, в порядку і на умовах, визначених чинним законодавством України. Кошти отримані від оренди надходять на відповідний рахунок міського бюджету згідно рахунку вказаного орендодавцем.

Від імені територіальної громади м.Новий Розділ повноваження орендодавця здійснює виконавчий комітет Новороздільської міської ради -

щодо цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів, нерухомого майна і іншого окремого, індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади. Орендодавцями майна, яке передано у повне господарське відання чи оперативне управління підприємствам, установам організаціям, що засновані на комунальній власності, виступають відповідні підприємства, установи, організації.

Організаційне забезпечення орендних відносин покладається на відділ комунального майна та приватизації Новороздільської міської ради.

За цим Положенням:

Оренда - засноване на договорі строкове платне користування майном територіальної громади міста Новий Розділ, з метою здійснення орендарем підприємницької чи іншої не забороненої законом діяльності.

Орендар - будь-яка фізична чи юридична особа, яка вступила в договірні відносини оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ.

Претендент - фізична чи юридична особа, яка виявила бажання орендувати майно територіальної громади міста Новий Розділ і подала відповідну заяву на ім'я міського голови, або до органу уповноваженого управляти відповідним майном.

Орендодавець – виконавчий комітет Новороздільської міської ради, або підприємство, установа чи організація, що уповноважені управляти відповідним майном.

Об'єкти оренди - цілісні майнові комплекси та їх структурні підрозділи, нерухоме майно, в т.ч. окремі приміщення, декілька з'єднаних між собою приміщень, окремі будівлі, споруди, нежитлові приміщення, що знаходяться в житлових будинках, інше окреме індивідуально визначене майно, що є власністю територіальної громади міста Новий Розділ та включено до переліку майна, що може бути передано в оренду.

Короткострокова оренда - оренда майна на строк не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди.

Новороздільська міська рада на підставі інформації органів, що уповноважені управляти відповідним майном, відділу комунального майна та приватизації, щорічно, до початку нового бюджетного року затверджує перелік об'єктів нерухомого майна, яке може бути передане в оренду. У випадку наявності додаткового нерухомого комунального майна, що може бути передано в оренду, до даного переліку вносяться відповідні зміни. Затвердження такого переліку є новацією в орендних відносинах міста та застосовується лише з 2012 року. Затвердження такого переліку сприяє прозорості та відкритості діяльності міської ради у сфері орендних відносин.

Перелік об'єктів нерухомого майна, які можуть бути передані в оренду оприлюднюється відділом комунального майна та приватизації в засобах масової інформації та на офіційних веб-сайтах міської ради та підприємства, установа чи організації що уповноважені управляти відповідним майном.

У разі вивільнення, або появи можливості передачі в оренду додаткового комунального нерухомого майна підприємства, установи, організації, що уповноважені управляти відповідним майном зобов'язані протягом 10 робочих днів надати інформацію про нього разом з пропозицією щодо передачі в оренду до відділу комунального майна та приватизації, який готує відповідний проект рішення для розгляду сесією міської ради.

Не може бути об'єктом оренди майно, здача в оренду якого прямо заборонена законодавством України, рішеннями міської ради, прийнятими у межах своєї компетенції.

Надання комунального майна в оренду здійснюється за ініціативою:

- фізичних або юридичних осіб,
- міської ради, її виконавчого комітету, в управлінні яких перебуває відповідне майно.

Претенденти на оренду подають (надсилають) заяву на ім'я міського голови. У випадку, якщо для оренди пропонується майно комунальної установи, разом із заявою подається письмова згода керівника цієї установи.

Відділ комунального майна та приватизації з метою визначення умов оренди надає інформацію про майно, яке вільне та може бути передане в оренду (при потребі з вказівкою його цільового використання) на розгляд комісії з питань оренди, яка на протязі 15 днів організовує вивчення попиту на нього.

З метою вивчення попиту на об'єкт оренди інформація про вільні об'єкти оренди публікується у газеті «Вісник Розділля» та на офіційному сайті міської ради. У оголошенні про намір передати об'єкт в оренду зазначається його площа, цільове призначення, а також термін до якого приймаються заяви претендентів. Термін прийому заяв про намір оренди становить 10 днів з моменту публікації оголошення.

За наявності заяв на оренду майна від двох і більше комісія з питань оренди оголошує про проведення конкурсу відповідно до Порядку організації та проведення конкурсів на право оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ, про що на протязі 3 днів письмово повідомляє претендентів.

За відсутності претендентів, або наявності лише одного претендента комісія з питань оренди протягом трьох днів після закінчення строку подання заяв приймає одне з наступних рішень:

- про повторну публікацію оголошення,
- про пропозицію виконавчому комітету прийняти рішення про передачу об'єкту в оренду єдиному претенденту,
- про пропозицію включити даний об'єкт до переліку об'єктів, що підлягають приватизації. (Додаток В)

У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ 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», Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств 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), оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу. Визначення обсягу книжкової продукції державною мовою проводиться відповідно до порядку, затвердженого Кабінетом Міністрів України. У договорі оренди приміщень, укладеному з державним видавництвом, підприємством книгорозповсюдження, вітчизняним видавництвом, підприємством книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), передбачається умова стосовно того, що недотримання орендарем вимоги щодо підготовки, випуску та (чи) розповсюдження книжкової продукції державною мовою в обсязі не менш як 50 відсотків є підставою для розірвання договору оренди в установленому законодавством порядку.

Укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється без проведення конкурсу в порядку черговості надходження відповідних заяв до орендодавця [15].

Орендодавець під час розгляду питання про передачу в оренду нерухомого майна враховує пропозиції органів виконавчої влади, міської ради, виконавчого комітету щодо розміщення державних та бюджетних установ.

При розгляді питань про надання в оренду майна, претендентам забезпечуються рівні умови та можливості. Переваги можуть надаватися лише трудовим колективам у випадку оренди їх підприємств, орендарям, що належно

виконували умови договору оренди цього ж нерухомого майна, за всіх інших рівних умов, а також бюджетним організаціям та установам. Претенденти мають безперешкодне право на ознайомлення з об'єктом оренди, його технічними особливостями. У разі відмови у наданні в оренду претендентам в п'ятнадцятиденний термін надається вмотивована відповідь.

Новим позитивним кроком у сфері орендних відносин міста стала короткострокова оренда – не більше ніж на 5 днів. У такому випадку майно надається в оренду без конкурсу. Особливістю договору короткострокової оренди є заборона його пролонгації. На практиці використання таких договорів дало позитивний ефект, адже це значно спростило надання приміщення, наприклад, актових залів для проведення симпозіумів, зустрічей виступів тощо, та відповідно збільшило розмір надходжень від оренди нерухомого майна.

З метою визначення вартості об'єкта що пропонується для передачі в оренду здійснюється його незалежна оцінка. Оцінка об'єкта оренди здійснюється відповідно до нормативних актів та чинних стандартів в установленому порядку. Звіт про незалежну оцінку підлягає рецензуванню та затверджується керівником орендодавця. Витрати на проведення незалежної оцінки та інші витрати, пов'язані з укладенням договору оренди відшкодовуються орендарем протягом місяця від часу укладення Договору оренди. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди орендарем проводиться нова оцінка об'єкта оренди.

Договір оренди укладається між орендодавцем та орендарем у письмовій формі, відповідно до типового договору, затвердженого міською радою. До договору оренди, який укладається за результатами конкурсу, включаються також зобов'язання переможця конкурсу, взяті на себе відповідно до умов конкурсу [64].

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

Термін договору оренди визначається за погодженням сторін орендодавцем, конкурсною комісією, або виконкомом міської ради. При цьому, він не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін[65].

Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди майна, затвердженого міською радою. За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови.

Підставами для укладення договору оренди можуть бути :

а) рішення комісії з питань оренди, у випадку проведення конкурсу;

б) рішення виконавчого комітету міської ради у випадках

- наявності одного претендента,

- передачі в оренду цілісних майнових комплексів, або нерухомого майна загальною площею більше 200 кв.м.

в) заява від претендента у випадках, передбачених підпунктом 3.12 Положення та короткострокової оренди.

д) рішення суду.

Претендент зобов'язаний протягом 15 робочих днів з дня прийняття рішення про передачу об'єкта в оренду погодити з Орендодавцем істотні умови договору та підписати договір. У випадку виникнення у сторін розбіжностей при обговоренні умов договору, такі вирішуються в порядку, встановленому чинним законодавством.

Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов і підписання ними тексту договору. У разі передачі спору на розгляд суду договір оренди вважається укладеним з моменту набрання чинності рішенням суду і на умовах, зазначених у ньому. Договір підписується міським головою, а якщо орендодавцем є інша установа –

керівником цієї установи або уповноваженою особою, та подається на погодження міському голові.

Договір оренди підлягає реєстрації відділом комунального майна та приватизації. Відмітка про реєстрацію договору оренди розміщується в лівому верхньому куті першої сторінки договору: «Зареєстровано» реєстр. номер, дата, підпис особи, що проводить реєстрацію.

Передача об'єкта оренди здійснюється в терміни, визначені в договорі і оформляється актом прийому-передачі, який підписується сторонами або їх уповноваженими представниками. При наданні в оренду нерухомого майна передаються у користування і земельні ділянки, на яких воно розташоване та земельні ділянки необхідні для обслуговування цього майна, в порядку і на умовах, визначених чинним законодавством України [66].

Після закінчення терміну дії договору, він вважається продовженим на тих самих умовах, якщо протягом місяця з дня його закінчення буде відсутня письмова заява однієї сторони про припинення або зміну умов договору. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди проводиться нова оцінка об'єкта оренди, а договір оренди продовжується (поновлюється) з урахуванням нової вартості оренди, про що на протязі місяця з дня закінчення договору укладається додаткова угода. У випадку якщо орендар відмовився від підписання додаткової угоди, договір оренди вважається припиненим.

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. За згодою сторін строк договору оренди може

бути продовжений і до закінчення терміну його дії при умові належного виконання орендарем умов договору, на більш тривалий термін.

Зміни та доповнення до договору оренди проводяться лише за згодою сторін у письмовій формі у вигляді додаткової угоди, та в порядку, встановленому чинним законодавством. Одностороння зміна умов договору не допускається [32].

Орендна плата є платежем, який вносить орендар на вказаний орендодавцем рахунок незалежно від наслідків власної господарської діяльності. Орендна плата встановлюється, як правило, в грошовій формі. В залежності від специфіки виробничої діяльності орендаря за згодою сторін, орендна плата встановлюється у натуральній або комбінованій формі, шляхом передачі орендодавцеві товарів, виконання робіт, надання послуг, тощо. Розмір орендної плати визначається у відповідності до затвердженої сесією міської ради методики, розробленої на основі нормативних актів Кабінету Міністрів України на підставі незалежної оцінки вартості об'єкту оренди.

Розмір орендної плати за користування майном, право на яке набувається на конкурсних засадах, визначається за результатами конкурсу.

Вартість комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, поточного ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо не входить до складу орендної плати та сплачується орендарем окремо на підставі договорів, укладених орендарем з організаціями, що надають такі послуги.

Розмір орендної плати змінюється з врахуванням рівня інфляції та у випадках, прямо передбачених законодавством. Зміна розміру орендної плати з цих підстав не вважається односторонньою зміною умов договору. Розмір орендної плати з інших підстав може бути змінено лише за згодою сторін у встановленому порядку.

Термін внесення орендної плати визначається договором. За несвоєчасне внесення орендної плати, Орендар сплачує пеню у відповідності до умов договору за кожний день прострочки до дати нарахування пені.

При відсутності можливості погашення заборгованості з орендної плати в грошовій формі, вона може бути здійснена шляхом передачі у власність територіальної громади належних орендарю майна, продукції, виконання робіт, надання послуг в порядку, передбаченому чинним законодавством.

В окремих випадках, сплату заборгованості з орендної плати за заявою орендаря із відповідними обґрунтуваннями, на підставі рішення міської ради може бути відтерміновано чи реструктуризовано, про що укладається відповідна угода. На відтерміновану чи реструктуризовану заборгованість пеня не нараховується. Укладання угоди не звільняє орендаря від сплати поточної орендної плати. Положення про відтермінування та розтермінування заборгованості з орендної плати є новими для сфери оренди міста. Вони були передбачені з метою зменшення судових спорів про стягнення заборгованості з орендної плати та надання можливості орендарям шляхом пошуку компромісу та укладення відповідного договору здійснювати фактичне погашення заборгованості, оскільки як показала практика стягнення заборгованості за виконавчими документами є проблематичним.

Орендна плата використовується в порядку, визначеному бюджетним законодавством та відповідними рішеннями міської ради, прийнятими в межах своєї компетенції [35].

Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
- банкрутства орендаря;
- загибелі об'єкта оренди;
- ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

Договір оренди може бути розірвано:

- за погодженням сторін;

- за рішенням суду;
- з інших підстав, передбачених законодавством України або договором [36].

Орендодавець має право відмовитися від договору оренди і вимагати повернення об'єкта оренди, якщо орендар не вносить орендну плату протягом трьох місяців підряд або існує заборгованість за договором оренди, що в сумі складає орендну плату за три місяці, або при невиконанні інших умов договору при не усуненні таких на протязі терміну наданого орендодавцем. У разі відмови орендодавця від договору оренди, договір є розірваним з моменту одержання орендарем повідомлення орендодавця про відмову від договору.

У разі припинення чи розірвання договору оренди (крім випадку, загибелі об'єкта оренди) орендар зобов'язаний повернути об'єкт оренди орендодавцеві на умовах і в строки, зазначені в договорі. Якщо, після припинення чи розірвання договору, з'ясується, що орендар допустив погіршення стану орендованого ним майна, або його загибель, він повинен відшкодувати територіальній громаді збитки, якщо не доведе, що вони сталися не з його вини.

Перехід права власності на орендоване майно третім особам не припиняє чинності договору оренди, який зберігає свою силу для нового власника, за винятком приватизації об'єкту оренди орендарем.

Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди. У випадку правонаступництва за орендарем, зміни організаційної форми орендаря договір оренди може бути переукладено із правонаступником. При цьому всі інші умови договору залишаються незмінними.

У випадках суспільної необхідності (розміщення державних, комунальних установ, організацій, або таких, що основною метою діяльності мають надання адміністративних послуг територіальній громаді) орендодавець має право розірвати договір оренди з наданням орендарю рівнозначного приміщення.

Поліпшення орендованого майна (зміни до складу орендованого майна, капітальний ремонт, реконструкція, перепланування, переобладнання, що зумовлює підвищення його вартості) орендарем може проводитися лише за наявності необхідних дозволів та погоджень з неухильним дотриманням техніки безпеки, санітарних норм і правил тощо. Відсутність згоди орендодавця на поліпшення орендованого майна, надання пільг з оренди на час капітального ремонту, реконструкції позбавляє орендаря права на компенсацію за покращення об'єкта оренди. Орендар вправі без згоди орендодавця залишити за собою проведені ним поліпшення, якщо вони можуть бути відокремлені від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди та порушення естетичного виду. У випадку неможливості відділення поліпшення від об'єкту оренди, орендар вправі вимагати у орендодавця компенсації витрат в межах суми приросту вартості майна в результаті проведення такої роботи (при умові наявності письмової згоди орендодавця на проведення робіт). Орендар зобов'язаний протягом дії договору оренди за свій рахунок проводити поточний ремонт об'єкту оренди. Такий ремонт не вважається поліпшенням об'єкта оренди та не підлягає компенсації.

Положення про відшкодування витрат понесених орендарем на поліпшення орендованого майна на нашу думку є суто декларативними, адже за останніх десять років не було надано жодного такого дозволу. Відмови орендарям є наслідком відсутності не тільки коштів у міському бюджеті для відшкодування вартості таких поліпшень, а і відсутність бюджетного механізму відшкодування останніх. Така ситуація призводить до того, що орендарі самостійно, на свій страх і ризик вносять невід'ємні поліпшення в комунальне майно, а випадку отримання дозволу на викуп орендованого майна змушені повторно платити за внесені поліпшення, адже оцінка відремонтованого майна відповідно зростає.

За згоди орендаря орендодавець має право укласти договір суборенди. При цьому строк надання майна у суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди. Плата за суборенду майна, яку отримує орендар, не повинна

перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до міського бюджету. Передача цілісних майнових комплексів у суборенду забороняється. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

За виконанням зобов'язань за договорами оренди майна та цільовим використанням майна, переданого в оренту здійснюється контроль. Контроль в інтересах територіальної громади міста покладається на Орендодавця, відділ комунального майна та приватизації Новороздільської міської ради та комісію з питань оренди. Орендодавець, відділ комунального майна та приватизації Новороздільської міської ради, комісія з питань оренди має право безперешкодного доступу до об'єкта оренди з метою перевірки ефективного використання майна комунальної власності та виконання орендарем зобов'язань за договором оренди. У разі невиконання чи неналежного виконання орендарем зобов'язань за договорами оренди, орендодавець комунального майна зобов'язаний вживати заходів щодо поновлення порушених прав та інтересів територіальної громади міста або для дострокового розірвання договору оренди на підставах та в порядку, встановлених чинним законодавством.

Передача майна в оренту не припиняє права власності територіальної громади міста Новий Розділ. Орендовані приміщення орендар зобов'язаний використовувати за призначенням, обумовленим договором оренди. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несуть сторони в порядку, встановленому чинним законодавством України.

За невиконання зобов'язань по договору оренди або у інших випадках, сторони несуть відповідальність, встановлену договором та чинними законодавчими актами України. Спори, що виникають з приводу орендних відносин майна територіальної громади міста Нового Роздолу, та не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку. Питання, що не

врегульовані цим Положенням, регулюються відповідно до чинного законодавства України [38].

Наступним документом, що регулює орендні відносини в місті став, затверджений «Порядок організації та проведення конкурсів на право оренди майна територіальної громади міста Новий Розділ».

Цей Порядок розроблений з метою впорядкування відносин та створення відповідного механізму передачі в оренду майна комунальної власності на конкурсній основі. Метою конкурсу на право оренди є встановлення прозорих і належним чином врегульованих процедур передачі комунального майна в оренду, економічно виправданих та обґрунтованих розмірів орендної плати та збільшення доходів від оренди майна, а також створення сприятливих умов для розвитку суб'єктів господарювання в місті Новий Розділ. Конкурс на право оренди проводиться щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів, нерухомого майна (окремі будівлі, споруди, нежитлові приміщення, що знаходяться в житлових будинках і інше індивідуально-визначене майно є власністю територіальної громади міста (далі - об'єкти) і не перебувають у користуванні інших фізичних чи юридичних осіб.

Конкурс, полягає у визначенні переможця, який запропонував найвищу орендну плату та найкращі умови щодо експлуатації об'єкта оренди і співпраці з територіальною громадою міста. Рішення про проведення конкурсу приймає орендодавець. Назва об'єкта, дата проведення та умови конкурсу публікуються в місцевій газеті «Вісник Розділля». Для суб'єктів, діяльність яких не передбачає отримання прибутку та бюджетних установ, при проведенні конкурсу враховуються певні особливості, визначені цим Порядком.

До участі у конкурсі допускаються юридичні та фізичні особи, які своєчасно подали такі документи:

- заяву встановленого зразка;
- копію свідоцтва про державну реєстрацію (для суб'єктів підприємницької діяльності);
- копію документа, що засвідчує особу (для фізичних осіб);

- належно оформлене доручення (для представників фізичних та юридичних осіб);
- відомості про банківський рахунок, письмові пропозиції щодо виконання умов конкурсу;
- додаткові відомості і документи подаються за погодженням з заявником [43].

У пропозиціях щодо виконання умов конкурсу зазначаються відомості про учасника, запропонований розмір орендної плати, умови використання об'єкта, інші зобов'язання стосовно експлуатації об'єкта, його модернізації тощо.

Відомості про учасників конкурсу заносяться до книги реєстрації. Інформація про учасників конкурсу до його початку не підлягає розголошенню. Умови конкурсу визначає власник майна за погодженням з конкурсною комісією.

Конкурс передбачає наступні обов'язкові умови:

- початковий розмір місячної орендної плати (остаточний визначається за результатами конкурсу);
- зобов'язання усіх учасників конкурсу щодо дотримання умов збереження, відновлення та використання об'єкта;
- збереження спеціалізації об'єкта оренди в залежності від потреб міста;
- щодо оренди цілісних майнових комплексів – вказуються спеціальні умови, що впливають із соціально-економічного розвитку міста [38].

Конкурс може містити інші додаткові умови, які визначає конкурсна комісія.

Так, до прикладу, під час надання в оренду Новороздільською міською радою на конкурсних засадах нежитлових приміщень кінотеатру «Україна», що перебуває у комунальній власності, загальною площею 1542, 00 м² конкурсна комісія визначила такі умови конкурсу :

- початковий розмір орендної плати;

- влаштування розважально-торгового комплексу в орендованих приміщеннях, відновлення функціонального призначення кінотеатру (влаштування кінозалу з кількістю місць не менше 100 людей);

- влаштування дитячих майданчиків на території майнового комплексу;

- влаштування громадських туалетів;

- виготовлення технічної документації з проекту землеустрою з метою надання в оренду земельної ділянки під приміщеннями та, що необхідна для їх обслуговування протягом 5 місяців з моменту укладення договору оренди;

- створення не менше 10 робочих місць;

- термін оренди - не менше 15 років;

- введення в експлуатацію не пізніше 2 років з моменту укладення договору оренди;

- утримання об'єкта та прилеглої території в належному санітарно-технічному стані;

- здійснення експлуатації об'єкта з дотриманням санітарних, протипожежних та екологічних норм, правил техніки безпеки;

- укладання договорів з експлуатаційними організаціями на обслуговування і оплату комунальних послуг;

- забезпечення благоустрою прилеглої до об'єкта території;

- відшкодування витрат Новороздільської міської ради на проведення конкурсу протягом 30 днів з моменту укладення договору оренди, окрім вартості незалежної оцінки майна;

- витрати, пов'язані з укладанням договору оренди та виконанням умов конкурсу несе переможець;

- невиконання умов конкурсу є підставою для дострокового розірвання договору оренди;

- переможець конкурсу повинен бути зареєстрований у м. Новий Розділ протягом терміну договору оренди.

Рішення про передачу об'єкта в оренду за конкурсом приймається в наступному порядку:

- орендодавець, при наявності 2-х і більше заяв від претендентів приймає рішення про проведення конкурсу та публікує в газеті «Вісник Розділля» інформацію про умови конкурсу.

- заяви встановленого зразка від нових претендентів приймаються протягом 15 календарних днів з дня опублікування повідомлення про конкурс. Комісія має право залучати до своєї роботи спеціалістів.

Склад конкурсної комісії для розгляду питань щодо об'єкту оренди затверджується сесією міської ради за пропозицією (поданням) міського голови. До складу комісії можуть входити представники орендодавців, представник виконавчого комітету міської ради, депутати міської ради. Комісія створюється в кількості 9 осіб, які обирають із свого складу голову та секретаря, які мають право голосу [46].

Згідно з вищезазначеним порядком комісії необхідно :

- визначити та погодити з орендодавцем умови конкурсу щодо оренди приміщень або ЦМК;

- розглянути пропозиції учасників конкурсу;

- визначити переможця конкурсу;

- скласти протоколи засідань та подати їх на затвердження власнику майна.

Засідання комісії є правомочним за умови участі в ньому не менше 2/3 усіх членів комісії. Рішення приймаються більшістю від загальної кількості присутніх членів комісії та оформляється протоколом, який підписується всіма членами комісії. За бажанням членів конкурсної комісії, які не погоджуються з рішенням, у протоколі засідання зазначається їх окрема думка.

Засідання конкурсної комісії є закритими. В разі потреби, комісія може заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу та запитувати додаткові документи за їх згодою. Після закінчення засідання, комісія виготовляє протокол засідання. Рішення конкурсної комісії підлягає затвердженню міським головою. Про результати конкурсу письмово

повідомляється всіх претендентів, які брали участь у ньому. Рішення комісії може бути оскаржене у встановленому законом порядку.

Учасниками конкурсу для неприбуткових організацій можуть бути політичні, громадські, релігійні, благодійні та інші організації, які у своїй діяльності не мають за мету отримання прибутку.

Для участі у конкурсі неприбуткові та бюджетні організації і установи подають заяву про оренду, копію документу, що засвідчує неприбуткову мету діяльності (виписку з установчих документів, довідку про внесення до ЄДРОПУ, тощо), пропозиції щодо використання об'єкту.

Договір оренди об'єкту укладається орендодавцем з переможцем конкурсу, визначеного комісією не пізніше 15 денного терміну з дня засідання комісії, на підставі типового договору оренди, що затверджений рішенням Новороздільської міської ради. (Додаток А)

В договорі враховуються умови, запропоновані переможцем конкурсу.

В разі відмови переможця конкурсу в 15-ти денний термін укласти договір оренди, укладається з організацією, яка запропонувала найкращі, після переможця умови .

2.2. Методика розрахунку орендних платежів

Законом України «Про оренду державного та комунального майна в Україні» передбачено, що орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності. Оскільки методика розрахунку пропорції розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем та порядок використання орендної плати визначаються органами місцевого самоврядування — для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, Новороздільською міською радою затверджено Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна територіальної громади м. Новий Розділ [38]. Цю Методику розроблено, взявши за основу «Методику розрахунку і порядок використання плати за

оренду державного майна», затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 року №786 [51] з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, організації, установи їх структурних підрозділів (філії, цеху, дільниці) та окремого індивідуально визначеного майна комунального підприємства, організації, а також майна, що не ввійшло до статутного фонду господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації).

Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем.

У разі коли орендодавцем цілісного майнового комплексу структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці) комунального підприємства, а також нерухомого майна (будинку, споруди, приміщення) є комунальне підприємство, установа, організація, розмір орендної плати погоджується виконавчим комітетом Новороздільської міської ради.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як початкова, а її розмір встановлюється відповідно до результатів конкурсу. Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

До плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю підприємство, організація, господарське товариство, на балансі яких перебуває це майно. Витрати інвалідів, пов'язані з утриманням об'єкта оренди з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування, компенсуються за рахунок Фонду України соціального захисту інвалідів у порядку, що визначається Мінпраці та Мінфіном.

Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної

плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати — останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

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 в разі необхідності — на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

Розрахунок орендної плати за базовий місяць затверджується орендодавцем [49].

Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{(\text{Воз} + \text{Внм}) \times \text{Сор.ц}}{100};$$

де Опл — розмір річної орендної плати, грн.;

Воз — вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень;

Внм — вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень;

Сор.ц — орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів, визначена згідно з додатком.

Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, — не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 10 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100};$$

де Вп — вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Сор — орендна ставка, визначена згідно з додатком №2.

Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

$$\text{Вп} = \text{Вб} : \text{Пб} \times \text{Пп},$$

де Вп — вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

Вб — вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Пп — площа орендованого приміщення, кв.м;

Пб — площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв.м.

Орендодавець вправі на протязі терміну дії договору оренди провести незалежну оцінку та скоригувати оренду плати. В такому випадку замовником експертної оцінки є Орендодавець. Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі. Звіт про незалежну оцінку майна підлягає рецензуванню суб'єктом оціночної діяльності.

Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дня її проведення, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного чи місцевих бюджетів, 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 [39].

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 [39];

заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін або на вимогу однієї з сторін у разі змінення Методики розрахунку орендної плати, вартості об'єкта оренди, цін та тарифів і в інших випадках, передбачених законодавчими актами України, рішеннями Новороздільської міської ради та її виконавчих органів[37].

Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, 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 підприємствами, організаціями загальної площі.

Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

Опл

$$\text{Опл.міс} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім},$$

12

де Опл — розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень;

Ід.о. — індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

Ім — індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

У разі коли орендодавцем майна є виконавчий комітет Новороздільської міської ради, орендна плата спрямовується до міського бюджету. У разі коли

орендодавцем майна є комунальне підприємство, організація орендна плата спрямовується підприємству, установі, організації.

Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна. Рентна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем. У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу цілісного майнового комплексу, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу. Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно. Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем до міського бюджету. Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до міського бюджету здійснюється орендодавцем.

Отже, враховуючи вищенаведене, можна стверджувати, що Новороздільською міською радою досить чітко регламентовано основні засади надання в оренду комунального майна, порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна, порядок надання пільг з орендної плати, методику розрахунку та порядок використання орендної плати.

Законодавство про оренду надає право органами місцевого самоврядування для орендарів збиткових підприємств, а також об'єктів, що

мають важливе соціальне значення, надавати пільги щодо орендної плати для підприємств (об'єктів), що перебувають у комунальній власності.

Враховуючи наведене та у зв'язку з недопущення надання необґрунтованих пільг з плати за оренду майна територіальної громади м. Новий Розділ та необхідністю впорядкування звільнення підприємств та організацій від орендної плати або її зменшення, виникла необхідність прийняття окремого нормативного акта, який би регулював порядок надання пільг з орендної плати міською радою. Пільгою з орендної плати є зменшення орендної плати у розмірі та на термін встановлений радою, або до настання певних обставин.

За цим положенням пільги можуть надаватись:

а) якщо протягом останніх 6 місяців комунальне підприємство було збитковим або рівень рентабельності (відношення прибутку до собівартості) був нижчим за 25 відсотків від середньої по галузі (підгалузі);

б) неприбутковим організаціям. Неприбуткова організація – громадська чи інша організація, яка не має на меті отримання прибутку, що підтверджується її статутом.

г) якщо об'єкт оренди має важливе соціальне значення. Об'єкт, що має важливе соціальне значення – це об'єкт, використання якого направлено на виконання соціальних завдань у місті. До об'єктів, що мають важливе соціальне значення можуть бути віднесені об'єкти, використання яких направлено на:

- створення додаткових робочих місць;
- участь у реалізації проектів або соціально-економічних програм спільно з органами місцевого самоврядування;
- покращення екологічного стану міста, охорону навколишнього природного середовища;
- інші об'єкти, за висновками відповідних відділів, управлінь чи постійних комісій міської ради.

д) орендарям, на час капітального ремонту, реконструкції, якщо об'єкт знаходиться в незадовільному стані та потребує значних капіталовкладень.

Незадовільний стан об'єкта оренди – стан об'єкта оренди при якому орендар не може проводити діяльність передбачену договором оренди, і це встановлено спеціально створеною орендодавцем комісією.

в) іншим орендарям, якщо це прямо передбачено Законами України або іншими нормативно-правовими актами.

При вирішенні питання про надання пільги беруться до уваги:

- використання орендованого майна відповідно до умов його надання;
- своєчасність внесення орендної плати;
- утримання прибудинкової території.

Пільга з орендної плати може бути надана в межах одного бюджетного року. Як правило, рішення про надання пільг з плати за оренду майна приймається при затвердженні міського бюджету. Якщо відповідне рішення приймається протягом бюджетного року, то при цьому обов'язково визначаються джерела компенсацій втрат доходів бюджету. Розмір пільги може складати не більше ніж 90% від розрахункового розміру орендної плати і визначається у кожному випадку окремо.

Зокрема, Рішенням Новороздільської міської ради Львівської області №1226 від 06.12.2019 року «Про надання пільг з оренди майна територіальної громади м. Новий Розділ на 2020 рік громадським організаціям, які не мають на меті отримання прибутку», на 2020 рік надано пільгу з плати за оренду майна територіальної громади м. Новий Розділ (нежилі приміщення) у розмірі 90% від щомісячного розміру орендної плати.

Джерелом покриття втрат доходів бюджету, у зв'язку з наданням пільг, вважати надходження за оренду комунального майна від додатково наданих в оренду приміщень. (див. Таблиця 2.1)

Таблиця 2.1

Громадські організації, яким надаються приміщення в оренду
(на пільгових умовах) на 2020 рік

№з/п	Громадська організація	Орендована площа нежитлового приміщення, м ²
1	Новороздільська міська організація ветеранів України	42,5
2	Молодіжна громадська організація «Станиця Новий Розділ Пласту – Національної Скаутської Організації України»	48
3	Громадська організація «Новороздільська спілка інвалідів з дитинства та інших інвалідів «Промінь Життя»	43,71
4	Миколаївська районна організація Українського товариства мисливців та рибалок	184,44
5	Новороздільська молодіжно-спортивна організація «Утворення»	93,6
6	Громадська організація «Спортивний клуб «Фенікс-Спорт»	383,37
7	Громадська організація «Центр організації дозвілля осіб з особливими потребами «Тавор»	167
8	Новороздільська громадська організація «Українська молодь-Христові»	66,8

Пільга надається з моменту укладення додаткової угоди до договору оренди після прийняття про це відповідного рішення міської ради. У випадку надання пільг на час капітального ремонту, реконструкції позбавляє орендаря права на компенсацію за покращення об'єкта оренди.

Рішення щодо надання пільг з орендної плати не розповсюджується на відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг орендарю.

Слід зазначити, що надання пільг з оренди комунального майна м.Новий Розділ є особливістю орендних відносин міста та не регулюються законом.

Положення про можливість надання пільг були виключені із Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у 2011 році. Незважаючи на це надання пільг з орендної плати майна територіальної громади на нашу думку є правомірним, адже відповідно до ст.2 зазначено закону органи місцевого самоврядування самостійно визначають політику у сфері оренди майна.

2.3. Стан оренди та аналіз надходжень плати за оренду комунального майна до міського бюджету м.Новий Розділ

З метою вироблення такого механізму регулювання орендних відносин, які б забезпечували підвищення ефективності використання майна територіальної громади міста Новий Розділ, та забезпечення ефективної системи управління та контролю щодо надання та використання майна, зміцнення економічних основ місцевого самоврядування Новороздільська міська рада щорічно затверджує Програми оренди майна територіальної громади міста Новий Розділ. Ці програми відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» попередньо розглядаються виконавчим комітетом Новороздільської міської ради.

У програмі визначені об'єкти комунальної власності, що ореннуються суб'єктами підприємницької діяльності, передбачені мета і завдання програми, фінансове забезпечення, заходи для реалізації Програми, прогнозовані результати.

Завдання Програми полягає у впорядкуванні основних економічних категорій, таких як ціна (орендна плата) та ефективність використання приміщення. Вона повинна спонукати орендаря до максимально ефективного використання приміщення для покриття своїх поточних витрат і при цьому не бути тягарем у його фінансово – господарській діяльності.

Згідно з програмою оренди майна територіальної громади міста Новий Розділ основні заходи щодо реалізації Програми та досягнення прогнозованих результатів протягом 2020 року передбачають:

- виготовлення технічних паспортів будівель;
- проведення інвентаризації та незалежної оцінки орендованих об'єктів, щодо яких не проводилась незалежна оцінка протягом останніх 2-3-х років, що робитися з метою приведення орендної плати у відповідність до ринкових умов, а це дозволить отримати додаткові надходження до міського бюджету від оренди майна. Для розв'язання цієї проблеми потрібно фінансування з міського бюджету у 2020 р. – 8,0 тис. грн., у 2021 р.- 8,0 тис. грн. та у 2022 р. – 8,0 тис. грн. Загалом, для виконання завдань програми, планується протягом 2020-2022 років використати 24 тис. грн. [43]

Таким чином, реалізація «Програми оренди майна територіальної громади м. Новий Розділ на 2020 рік» дозволила:

- упорядкувати правові відносини між різними власниками майна, які знаходяться на території Новороздільської міської ради;
- забезпечити надходження в міський бюджет від оренди комунального майна в розмірі близько 686 тис. грн.

Аналізуючи Програму оренди майна на 2019 -2021 роки, слід відзначити, що у власності територіальної громади на сьогоднішній день перебуває 33 приміщень, які орендуються суб'єктами підприємницької діяльності відповідно до чинного законодавства та укладених договорів оренди, загальною площею 2789,28 м² (див. Таблиця 2.2).

Від оренди комунального майна передбачено поступлення в міський бюджет у 2020 році на суму 686 тис. грн. з ПДВ, що порівняно з 2019 роком збільшено на 34 тис. грн.

Однак існують і такі приміщення, за орендну плату яких надаються пільги, відповідно до рішення сесії Новороздільської міської ради, а також такі плата за оренду яких відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» становить одну гривню на рік.

Приміщення територіальної громади м.Новий Розділ, які надаються в оренду (без пільгових умов)

Назва суб'єкта- орендаря	Адреса	Орендована площа, м ²	Орендна плата в місяць з ПДВ, грн.
ПП Горак Р.Р.	Бандери,3а	28,6	587,02
ПП Шевчук В.П.	пр. Шевченка, 40а	26,9	458,46
Філія Львівськеоблуправління АТ "Ощадбанк" твбв10013/094	Грушевського,37	50,65	1093,5
Філія Львівськеоблуправління АТ "Ощадбанк" твбв10013/095	Довженка,12	65,3	1378,37
Філія Львівськеоблуправління АТ "Ощадбанк" твбв10013/087	Шевченка,5б	80,9	1724,66
ПП "Компанія "Астра"	Мазепи,4	22,1	691
ТзОВ НВФ "Інотех"	Гірнична, 1а,1б	64,5	1779,02
ПП Горін Г.Л.	Шевченка, 27	117,4	3885,94
МКТП "Міський ринок"	Винниченка,2	453,3	5556,04
ПП Прокоп'як Р.Г.	бул. Довженка,4	78,8	1957,86
Стрийська ОРО ТСО,	Мазепи, 11	56	419,62
ПП "Престиж-стиль"	пр.Шевченка,9в	563	16991,16
ПП Величко О.В.	Мазепи,8	85,32	2103,97
ПП Шкрібинець В.Р.	бул. Довженка,12	9,6	392,92
НМО ВО "Свобода"	пр. Шевченка, 4	12	407,45
ФОП Михайлюк М.П.	бул. Довженка, 4	71,31	1970,83
ФОП Мурзак Н.Д.	Шевченка,27	25	179,32
ФОП Щербаков В.В.	Шевченка,34	56	155,5
ФОП Пастернак В.Б.	Шевченка,36а	56	536,53
ФОП Легка Н.М.	Шевченка,4	49	527,21
ФОП Кузьо С.С.	Винниченка,4	48	394,94
ФОП Коцінська І.І.	Шевченка,5	25	179,33
ФОП Степанюк А.А.	Шевченка,12	56	365,46
ФОП Байор В.П.	Шевченка,9 в	56	401,68
ФОП Сидір С.М.	Довженка,10	84	766,84
ФОП Смоляк М.М.	Шевченка,20/57	27	246,48
ФОП Довга І.Ю.	Шевченка,38а/5	63	575,14
ФОП Щерба В.Б.	пр.Шевченка,14	32	1650
ФОП Щерба В.Б.	пр.Шевченка,11	40	3010
ФОП Гурський Ю.О.	пр.Шевченка,24	176	1606,7
ФОП Легка Н.М.	Шевченка,19	18	973,5

ФОП Бас А.І.	Шевченка,13 б	156	1118,95
ФОП Терещук І.С.	Шевченка,11	36,8	797,33
Сума		2789,28	54 346,18

В своїй абсолютній більшості такі приміщення надаються в оренду для розміщення установ та організацій, що фінансуються з бюджету, або діяльність яких спрямована на досягнення соціального ефекту (див.Таблиця 2.3.)

Таблиця 2.3

Приміщення територіальної громади м.Новий Розділ,
що надаються в оренду на пільгових умовах

Назва суб'єкта – орендаря	Адреса	Орендова площа, м ²	Орендна плата (пільгова) в місяць з ПДВ, грн.
Рада ветеранів війни і пр.	Шевченка,4	55,2	100,96
Кол-в мисл. і рибалок	Грушевського,31	184,44	211,96
МГО "Станиця Новий Розділ Пласту-НСОУ"	Шевченка,4	50,6	22,98
ГО "Благостиня"	Шевченка,4	55,2	26,66
МПДВМ (Вет. медицина)	Чорновола,6	23,95	1
Бібліотека (доросла)	Яворницького,8	302,5	1
Бібліотека (дит.)	Яворницького,8	301,6	1
КУ МКПЦ „Молодість”	Шашкевича,13а	201,6	1
ГО "Новороздільська СІ "Промінь життя"	Шевченка,4	96,3	18,44
Бібліотека (доросла)	Л. Українки,17	44,2	1
Управління праці та соціального захисту населення	Чорновола,7	920	1
Рай. відділ зв'язку №2	Яворницького,8	14	1
ГУ Національної поліції України у Львівській обл.	Шевченка,21	415,85	1
ГТУ юстиції у Львівській обл.	Шевченка,21	96,69	1

Для порівняння:

- у проекті міського бюджету міста Новий Розділ на 2019 рік планувалося надходження від орендної плати в сумі 600 тис.грн. [55];

- програмою оренди комунального майна на 2019-2021 роки передбачено надходжень в міський бюджет у 2019 році на суму 610 тис. грн. з ПДВ.

Фактично отримано 652 тис.грн., тобто виконання річного плану – 106,9 %; [44]

- за 2018 р. до міського бюджету поступило коштів від оренди майнових комплексів та іншого майна, що знаходиться у комунальній власності в розмірі 620 тис грн.. Заплановано (відповідно до рішення Новороздільської міської ради "Про міський бюджет м. Новий Розділ на 2018 рік" №193) - 560,0 тис. грн. Річний план виконано на 110,7 %; [54]

- у 2017 році надходжень від плати за оренду майнових комплексів та іншого майна, що знаходиться у комунальній власності заплановано 350,0 тис. грн.. Надійшло – 420 тис. грн. Виконання плану – 120 %[53].

Перевиконання плану стає можливим завдяки ефективній роботі щодо передачі в оренду приміщень, які звільнилися, передачі в оренду додаткових приміщень, а також за рахунок збільшення орендної плати від інфляції та нарахування штрафних санкцій.

Крім, договорів оренди комунального майна, орендодавцем якого є Виконавчий комітет Новороздільської міської ради договори оренди комунального майна укладаються комунальними підприємствами та установами міста.

Так, укладено :

- 9 договорів орендодавцем яких виступає Новороздільська міська лікарня. За 2019 рік нараховано орендної плати в розмірі 50756,48 грн. сплачено 50756,48 грн. Кошти від оренди використані для здійснення поточного ремонту згідно затвердженого кошторису по спеціальному фонду міського бюджету;

- 11 договорів оренди Новороздільського відділу освіти. За 2019 рік нарахована орендна плата в розмірі 102012,71 грн., сплачено – 89930,15 грн. , заборгованість складає 12082,56 грн;

- 1 договір оренди, орендодавцем якого виступає Міське державне комунальне підприємство «Розділтеплокомуненерго». За 2019 рік нарахована орендна плата в розмірі 122955,38 грн. з ПДВ;

- 2 договори оренди, орендодавцем яких виступає Дочірнє підприємство «Господар» КП «Розділжитлосервіс». За 2019 рік нарахована орендна плата в розмірі 19352,05 грн, сплачено 15920,54 грн, заборгованість складає – 3431,51 грн. Кошти перераховані на розподільчий рахунок.

- 20 договорів оренди, орендодавцем яких виступає Міський культурно-просвітницький центр «Молодість». Переглянуті та укладені додаткові угоди щодо зміни орендної плати відповідно до проведеної незалежної оцінки. За 2019 рік нарахована орендна плата в розмірі 230184,23 грн, сплачено 200869,89 грн, заборгованість складає – 29314,34 грн. Згідно кошторису надходжень та видатків на 2019 рік кошти від оренди приміщень використано на оплату комунальних послуг [45].

Отже, як бачимо за останні роки зберігається тенденція до збільшення надходжень від оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ. Тому, враховуючи щорічне збільшення ринкової вартості нерухомого майна, що безпосередньо впливає на величину орендної плати та з метою зростання надходжень до бюджету міста, слід зробити висновок про економічну ефективність надання в оренду комунального майна. Крім цього надання в оренду майна сприяє ефективному використанню комунального майна, збереженню майна в належному стані. Динаміку надходжень від плати за оренду майнових комплексів та іншого майна, що знаходиться у комунальній власності міста відображено в Додатку Б.

Доведено, що є необхідність оптимізації конкурсних засад передачі комунального нерухомого майна в оренду шляхом запровадження попереднього вивчення попиту на такі об'єкти та оприлюднення переліків об'єктів, що можуть бути передані в оренду.

Показано, що потрібна нова концепція управління об'єктами оренди майна територіальної громади міста Новий Розділ, в якій відобразатимуться тенденції сучасності у сфері оренди та розроблення цілісної системи взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання майна територіальної громади.

Виявлено, що Положення про відшкодування витрат понесених орендарем на поліпшення орендованого майна є суто декларативним, адже за останніх десять років не було надано жодного такого дозволу. Відмови орендарям є наслідком відсутності не тільки коштів у міському бюджеті для відшкодування вартості таких поліпшень, а і відсутність бюджетного механізму відшкодування останніх. Така ситуація призводить до того, що орендарі самостійно, на свій страх і ризик вносять невід'ємні поліпшення в комунальне майно, а у випадку отримання дозволу на викуп орендованого майна змушені повторно платити за внесені поліпшення, адже оцінка відремонтованого майна відповідно зростає.

Показано, що доцільно обмежити повноважень комісії з питань оренди, надавши їй лише право проводити конкурси на право оренди нерухомого комунального майна, поклавши інші повноваження на працівників органів місцевого самоврядування. Водночас термін повноважень комісії обмежити строком повноважень ради відповідного скликання.

Виявлено, що потрібно внести зміни до Положення про оренду майна територіальної громади м.Новий Розділ, встановивши, що у випадку прийняття рішення виконавчим комітетом орендна плата встановлюється у розмірі запропонованому претендентом, але не менше стартової орендної плати.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ВІДНОСИН ОРЕНДИ МАЙНА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

3.1. Удосконалення механізму регулювання орендних відносин

Вдосконалення організаційно-правових засад управління власністю територіальних громад є тим складним процесом, у якому має постійно здійснюватися цільовий пошук як теоретичних, так і практичних новацій залежно від суспільно-політичної ситуації не тільки в Україні, а й у світовому товаристві. Адже, уже на початковій стадії взаємовідносин у орендаря з орендодавцем державного та комунального майна виникають труднощі, пов'язані зі складністю та заформалізованістю процедури правового оформлення таких правовідносин, недоліками та колізіями в правовому регулюванні оренди державного та комунального майна.

Новороздільська міська рада вживає заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання майна територіальної громади міста Новий Розділ шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам з метою задоволення як їхніх прав та інтересів, так і прав та інтересів територіальної громади м.Новий Розділ.

Реалізуюючи від імені територіальної громади права власника щодо майна, яке є комунальною власністю громади Новороздільська міська рада, визначає основні засади управління цим майном, склад і повноваження своїх виконавчих органів стосовно управління ним, зокрема, передачі в оренду, 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 територіальної громади м. Новий Розділ, регулюються рішеннями міської ради, розпорядженнями міського голови, рішеннями виконавчого комітету.

На сьогоднішній день у місті діють нормативні акти у сфері оренди майна комунальної власності, що затверджені міською радою у 2013 році :

- Положення про оренду майна територіальної громади м.Новий Розділ;
- Порядок організації та проведення конкурсів на право оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ;
- Типовий договір оренди індивідуально визначеного нерухомого майна територіальної громади м.Новий Розділ;
- Порядок надання пільг з плати за оренду майна територіальної громади м.Новий Розділ;
- Положення про комісію з питань оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ;
- Методика розрахунку орендної плати за майно територіальної громади м.Новий Розділ та пропорції її розподілу.

Щорічно виконавчим комітетом Новороздільської міської ради погоджено Програму оренди територіальної громади м. Новий Розділ на відповідний рік та затверджується Новороздільською міською радою. Так, у програмі на 2020 рік передбачено надання в оренду 36 об'єктів комунальної власності на загальних підставах, 9 організацій, яким встановлено плату за оренду нежилых приміщень в розмірі однієї гривні та 8 організацій, яким у 2019 року надано пільгу зі сплати орендної плати за орендовані нежилі приміщення, що належить територіальній громаді міста Новий Розділ у розмірі 90% від суми орендної плати. Основною метою цієї Програми є вироблення такого механізму регулювання орендних відносин, які забезпечують підвищення ефективності використання майна територіальної громади міста Новий Розділ, забезпечення ефективної системи управління та контролю за наданням в використанням майна, зміцнення економічних основ місцевого самоврядування.

Однак, незважаючи на суттєве вдосконалення положень оренди майна територіальної громади механізм регулювання орендних відносин потребує покращення та внесення змін. Положення деяких нормативних актів є застарілими, не відповідають умовам сучасності, містять певні неузгодженості,

не врегульовують або тимчасово врегульовують проблемні питання, а тому потребують концептуальних змін, перегляду та вдосконалення. Тому, проаналізувавши ці локальні нормативні акти, зауважуємо про необхідність прийняття певної концепції управління об'єктами оренди майна територіальної громади міста Новий Розділ, в якій відобразити тенденції сучасності у сфері оренди та розробити цілісну систему взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання майна територіальної громади, серед яких зокрема і вдосконалення порядку відшкодування невід'ємних поліпшень, внесених у орендодавцями у орендоване майно, врегулювання порядку встановлення орендної плати, у випадку якщо на конкурс подано документи лише одним претендентом тощо [41].

Головною метою вдосконалення орендних відносин є розвиток господарсько-промислової сфери комунального сектору — нарощування виробничого потенціалу, його реструктуризація та адаптація до умов господарювання, що постійно змінюються. Органи місцевого самоврядування мають в своєму розпорядженні певні можливості для прямої та опосередкованої дії на розвиток місцевого господарства в цілому та окремих підприємств зокрема:

- надання пільг зі сплати місцевих податків і зборів до бюджету місцевого самоврядування — для активізації інвестиційної політики підприємств, спрямованої на впровадження високих технологій та оновлення основних фондів; створення ринкової інфраструктури, здатної надавати якісні маркетингові консультаційні, аудиторські, страхові, правові, інформаційні послуги. Для розвитку промислового комплексу органи місцевого самоврядування повинні сприяти його реструктуризації шляхом: звільнення підприємств від об'єктів соціальної, інженерної інфраструктури, що не відповідають профілю діяльності цих підприємств; закриття та ліквідації збиткових виробництв;

- реалізації програм антикризового управління та фінансового оздоровлення конкретних, особливо містоутворюючих, підприємств,

економічної інтеграції підприємств, створення холдингів та вертикально-інтегрованих компаній, що співробітничатимуть з інноваційними фірмами [10].

Щоб раціонально і ефективно використовувати незавантажені виробничі площі комунальних підприємств, органи місцевого самоврядування можуть: створювати на базі виробничих майданчиків центри бізнесу, виставкові зали, фірми, офіси; розширювати муніципальне складське господарство. Вказані дії сприятимуть зближенню економічних інтересів бізнесу та органів місцевого самоврядування[9].

Для вдосконалення управлінських відносин щодо оренди комунального майна пропонується розробити концепцію регулювання відносин оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ, яка б вирішувала наступні завдання:

- досягнення балансу інтересів: орендодавців - щодо оптимізації доходів від оренди комунального майна, орендарів - щодо можливості користування комунальним майном для здійснення підприємницької та іншої діяльності;

- відбір ефективних орендарів комунального майна;

- встановлення економічно виправданих і обґрунтованих розмірів орендної плати через використання конкурентних способів передачі майна в оренду;

- забезпечення розвитку соціальної інфраструктури шляхом передачі майна територіальної громади м. Новий Розділ в оренду та сплатою орендарями інвестиційного внеску;

- поліпшення фінансового забезпечення капітального будівництва та реконструкції нежилото фонду міста;

- передачу у порядку, визначеному законодавством України у власність або у користування земельних ділянок, на яких розташовані орендовані або приватизовані у подальшому об'єкти.

Відносини, пов'язані з орендою майна територіальної громади Новий Розділ, повинні здійснюватись на засадах:

- законності;
- регулювання і контролю зі сторони міської ради і її виконавчих органів;
- широкого застосування конкурентних способів щодо надання права оренди;
- забезпечення рівності прав претендентів на оренду майна територіальної громади міста;
- платності оренди майна територіальної громади;
- надання у користування земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти оренди;
- пріоритетного права трудових колективів на оренду цілісних майнових комплексів своїх підприємств;
- сприяння оренді майна територіальної громади м. Новий Розділ у межах визначених квот для фізичних і юридичних осіб, статутно визначеною метою яких не є отримання прибутку;
- відкритості, простоти та прозорості процедури надання майна територіальної громади міста в оренду;
- повного, своєчасного, систематичного та достовірного інформування через засоби масової інформації потенційних орендарів про об'єкти, порядок і процедуру оренди комунального майна;
- врахування при передачі майна в оренду завдань комплексного економічного і соціального розвитку міста;
- мінімізації витрат на адміністрування передачі комунального майна в оренду;
- пріоритетності права орендарів на продовження договору оренди на новий термін за інших рівних умов.

Основними напрямками реалізації концепції оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ слід визначити:

- розробка і затвердження пакету нових нормативних документів щодо регулювання відносин оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ згідно з повноваженнями органів місцевого самоврядування з врахуванням

змін до чинного законодавства та беручи до уваги сучасні тенденції щодо управління об'єктами оренди;

- реформування орендних відносин майна згідно з цією Концепцією та відповідних нормативних документів;

- забезпечення ефективної системи управління та контролю за наданням в оренду та використанням майна;

- створення сприятливих умов орендарям, створення привабливого інвестиційного клімату для розвитку підприємництва;

- моніторинг орендних відносин, зокрема періодична інвентаризація орендованого майна, і доведення його результатів до уваги міської ради та виконавчого комітету;

- здійснення повноважень щодо оренди майна територіальної громади м. Новий Розділ та функцій орендодавця одним виконавчим органом;

- використання конкурентних способів передачі майна територіальної громади в оренду;

- при необхідності цільового використання об'єкта оренди проведення конкурсу для окремих категорій учасників (наприклад, для низькорентабельних підприємств, таких, як підприємства побутового обслуговування населення, підприємства, що обслуговують пільгові категорії населення, членів творчих спілок та інші);

- систематичне інформування населення з питань оренди майна територіальної громади міста через доступні засоби масової інформації, зокрема обов'язкова подача інформації про потенційні об'єкти оренди в пресі;

- запровадження спрощеного механізму відшкодування витрат орендаря на капітальний ремонт об'єктів оренди, будинків, споруд у яких знаходяться об'єкти оренди, а також, їх окремих конструктивних елементів;

- запровадження здійснення контролю міською радою, відповідними виконавчими органами, із залученням об'єднання підприємців та громадськості за використанням орендованого майна та своєчасною сплатою орендної плати.

Реалізація концепції сприятиме вдосконалення механізму передачі в оренду майна територіальної громади міста, зменшенню невикористаних об'єктів комунальної власності та збільшенню надходжень від передачі в оренду об'єктів комунальної власності до місцевого бюджету.

Крім, цього, підвищення ефективності використання майна комунальної власності можливе шляхом впровадження новітньої управлінської моделі - практичному вирішенні нагальної проблеми міста пов'язаної з забезпеченням сталого наповнення місцевого бюджету фінансовими коштами за рахунок ефективного використання майна комунальної власності. Інноваційність способу вирішення проблем проекту полягає в:

- розробці і впровадженні на місцевому рівні рішень щодо забезпечення ефективного використання майна комунальної власності та удосконалення механізму надання нежитлових приміщень в оренду суб'єктам підприємництва відповідно до нового законодавства з використанням електронно торгової системи;

- створення автоматизованого каналу зворотнього зв'язку з територіальною громадою[25].

Отож, розробка механізмів управління місцевим та державним господарством безпосередньо пов'язана з повноваженнями державних органів, органів місцевого самоврядування, координацією управлінських дій, відповідною нормативно-правовою базою, тому, насамперед необхідно здійснити:

- політичне і нормативно-правове забезпечення системи управління об'єктами оренди шляхом розробки концептуальних засад місцевої політики щодо її розвитку та опрацювання пропозицій щодо удосконалення нормотворчої діяльності органів місцевого самоврядування;

- задоволення інтересів держави та територіальної громади за допомогою більш ефективного використання державного та комунального майна;

- надання права проведення конкурсів оренди комунального майна на розсуд балансоутримувачів та вдосконалення умов місцевого конкурсу;
- враховуючи складні умови розвитку підприємництва в умовах економічної кризи – надання розтермінування чи відтермінування заборгованості з орендної плати орендарям, які цього потребують;
- надання переваги оренді перед приватизацією, що залишить у державній та комунальній власності майно та забезпечить збільшення доходів бюджету;
- вжиття невідкладних заходів до забезпечення виконання договорів оренди і погашення заборгованості з орендної плати, а у разі її несплати ініціювання розірвання договорів оренди;
- зміни до законодавства щодо розривання договору оренди в судовому порядку, оскільки тривале проведення судових процедур обмежує право власника використовувати власне майно, якщо орендар його не повертає у добровільному порядку;
- спрощення процедури надання об'єктів в оренду;
- інвентаризацію майна, з метою виявлення майна, що не використовується;
- забезпечення можливості оперативного та вільного одержання інформації про об'єкти оренди, що може суттєво поліпшити інвестиційну привабливість будь якої території.

3.2. Спрощення алгоритмів та процедур передачі нерухомого комунального майна в оренду

Спрощення алгоритмів та процедур передачі нерухомого майна в оренду передбачає комплекс змін, спрямованих на вдосконалення організації відносин оренди державного та комунального майна, усунення недоліків, виявлених практикою реалізації законодавчих вимог, конкретизацію об'єктів та суб'єктів

регулювання спеціального Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Потребують оптимізації конкурсні засади передачі комунального нерухомого майна в оренду шляхом запровадження попереднього вивчення попиту на такі об'єкти та оприлюднення переліків об'єктів, що можуть бути передані в оренду. Ці зміни мають на меті забезпечити більш оперативний і, як наслідок, більш ефективний порядок вирішення питань оренди. Існуюча на сьогодні практика передачі державного майна в оренду виключно на конкурсних засадах здебільшого не дає очікуваних результатів у зв'язку з відсутністю попиту і, як наслідок, конкуренції, і договори оренди укладаються з єдиним заявником після проведення всіх передбачених конкурсних процедур, реалізація яких потребує не менше двох місяців (за умови дотримання встановлених законодавством строків), упродовж яких не сплачується орендна плата, а підприємство-балансоутримувач несе витрати з утримання майна, яке не використовується. З метою оптимізації відносин у сфері оренди державного та комунального майна пропонується проводити конкурс на право укладення договору оренди лише після вивчення попиту на об'єкт оренди, шляхом оприлюднення оголошення про намір передати майно в оренду та за умови наявності щонайменше двох потенційних орендарів.

Застосування елемента вивчення попиту значною мірою збільшить ефективність використання об'єктів комунальної власності за рахунок скорочення строків укладення договорів оренди в тих випадках, коли після повідомлення про намір передати майно в оренду не виявилось інших претендентів на укладення договору оренди. При цьому повною мірою буде збережено прозорість організації орендних відносин.

Крім того пропонується затверджувати перелік нерухомого майна територіальної громади, що може бути передано в оренду не на відповідний рік, а такий що буде діяти на довготривалу перспективу. Наведене дасть можливість фізичним та юридичним особам брати майно в оренду, інвестувати у орендоване майно без побоювань, що у наступному році таке не буде включено

до переліку, а відповідно збільшить попит на об'єкти оренди та покращить інвестиційний клімат.

Новим Законом «Про оренду державного та комунального майна» визначається, що порядок функціонування електронної торгової системи, передачі майна в оренду, подання заяв, проведення аукціонів, розмір, порядок сплати та повернення гарантійних та реєстраційних внесків, плати за участь в аукціоні (винагороди оператора), підписання та опублікування протоколу, договору за результатами аукціону затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Статтею 5 Закону передбачається, що «порядок передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду визначається Кабінетом Міністрів України...Особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені цим Законом, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду». Зазначене положення не узгоджується зі статтею 19 Конституції України, за якою органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Відтак, особливості передачі в оренду державного та комунального майна мали б визначатися в цьому проекті.

Законом визначено, що аукціон проводиться за наявності заяв на участь в аукціоні не менше, ніж від двох учасників та вважається таким, що відбувся, у разі здійснення на аукціоні не менше одного кроку аукціону.

Для участі в аукціоні потенційний орендар подає заяву на участь в аукціоні шляхом заповнення електронної форми в електронній торговій системі, встановленої адміністратором. В той же час, порядок подання заяв на участь в аукціоні встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Аукціон проводиться відповідно до договору, що укладається між орендодавцем та оператором електронного майданчика.

Типовий договір між орендодавцем та оператором електронного майданчику затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері управління об'єктами державної власності.

Законом передбачається, що протокол про результати аукціону формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення аукціону в електронній формі. В той же час, відомості про учасників аукціону не підлягають розголошенню до завершення аукціону.

Вказаним законом також врегульовується порядок передачі в оренду майна без проведення аукціону та закріплюється суб'єктний склад та підстави для такої передачі майна в оренду без аукціону.

Додатково, законом пропонується спростити порядок формування та укладення договору про оренду майна, укладаючи його у типовій формі, що затверджується Кабінетом Міністрів України (державна власність) або представницьким органом місцевого самоврядування (комунальна власність).

Договір оренди може відрізнитися від типового договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду із додатковими умовами. Рішенням Кабінету Міністрів України (представницьким органом місцевого самоврядування - для відповідного комунального майна) можуть бути передбачені особливості формування договору оренди майна, що передається в оренду із додатковими умовами.

Також цим законом визначаються відносини суборенди державного та комунального майна, а також контролю за використанням такого майна, переданого в оренду.

Важливе значення для забезпечення відповідності договорів оренди чинному законодавству та уніфікації договорів має впровадження типових форм договору органами місцевого самоврядування для оренди нерухомого майна що перебуває в повному господарському віданні та оперативному управлінні комунальних підприємств, установ та організацій. Надаючи важливого змісту договору оренди майна, законодавець спеціально визначив

істотні умови договору, тобто ті які мають юридичне значення, впливають на формування і суть правовідносин, що виникають з цього договору. Визначення істотних умов полягає в тому, що в разі недосягнення сторонами домовленості хоч би за одною з них такий договір не вважається укладеним. Саме тому, важливе значення для забезпечення відповідності договорів оренди чинному законодавству має типовий договір. Однак, проаналізувавши істотні умови договорів оренди державного та комунального майна, слід звернути увагу, що на практиці, виникає необхідність дещо скоригувати істотні умови договору, доповнити новими. Наприклад, доцільно, однією з умов зазначати порядок та строки оплати комунальних платежів за об'єкт оренди.

Проаналізувавши роботу комісії з питань оренди створеної Новороздільською міською радою слід відзначити, що їй надані повноваження щодо вирішення питань оренди починаючи від виникнення можливості передачі об'єкту нерухомого майна в оренду і до визначення особи орендаря.

Хоча відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» вирішення питань оренди комісією створеною органом місцевого самоврядування вимагається лише при проведенні конкурсу. Аналіз зазначених норм закону дає можливість зробити висновок, що подати оголошення про передачу в оренду нерухомого комунального майна та здійснити інші процедури, в тому числі проведення оцінки майна можна без участі комісії, що дасть можливість оптимізувати витрати часу на скликання та прийняття рішення комісією, адже 2/3 її членів не є штатними працівниками міської ради. Крім того комісія з питань оренди обирається радою стоком на один рік, що також не сприяє безперервності роботи комісії, а відповідно і процедури передачі майна в оренду.

Як впливає з аналізу роботи комісії за 2015-2019 роки майже щорічно виникає ситуація, коли діюча комісія із спливом року втратила свої повноваження, а нової ще не обрано, що блокує процедуру передачі майна в оренду [47].

Пропонується обирати не комісію з питань оренди, а конкурсну комісію з

питань оренди, надавши їй лише право проводити конкурси на право оренди нерухомого комунального майна, поклавши інші повноваження на працівників органів місцевого самоврядування. Водночас термін повноважень комісії обмежити строком повноважень ради відповідного скликання.

3.3. Шляхи збільшення надходжень від оренди нерухомого майна

Важливе значення мають питання оцінки орендованого майна, методологія розрахунку орендної плати, розглянуті проблемні на сучасному етапі питання заборгованості по орендній платі, повернення орендованого майна після розірвання або припинення договору, суми компенсації орендодавцем орендареві за здійснені невідокремлювані покращення орендованого майна.

На даному етапі орендних відносин між суб'єктами господарювання і орендодавцем зауважується значна різниця в фактичній сплаті орендної плати і оплаті, що сформувалась на конкурентних засадах. Про це свідчить те, що на конкурс з оренди вільного нежитлового приміщення подаються заяви із пропозицією сплати орендної плати в 5-6 разів більше ніж стартова орендна плата. У стільки ж разів більшою є і середня вартість майна що передається в оренду фізичними та юридичними особами. Фактична сплата за аналогічне приміщення, що перебуває в оренді. Проведений аналіз ринку оренди м.Новий Розділ свідчить про те, що методика оцінки вартості майна потребує вдосконалення.

Важливими є зміни грудня 2009 року до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» прийняті з метою створення сприятливих умов для започаткування та ведення бізнесу в Україні згідно з якими: «термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін». Однак, таке положення фактично знівельовано з набранням чинності з 01.01.2013 року Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майна та їх обтяжень», відповідно до якого договори оренди,

укладені на строк більше трьох років підлягають державній реєстрації. [59]. Оскільки правостановлюючі документи на майно територіальної громади здебільшого не виготовлялися, то державна реєстрація оренди такого майна є неможливою. Це призводить до того, що 90% договорів оренди комунального майна укладається на строк до трьох років з правом подальшої їх пролонгації. З одного боку така ситуація полегшує вплив на орендарів при проведенні повторної оцінки майна та перегляду розміру орендної плати, з іншого боку вона не сприяє покращенню інвестиційного клімату. Пропонується спростити порядок реєстрації оренди нерухомого майна орендодавцем якого є органи місцевого самоврядування [42].

Однією з невирішених проблем залишається визначення вартості оренди, у випадку, якщо існує лише один претендент-орендар. В даній ситуації конкурс на право оренди не проводиться, комісія з питань оренди протягом трьох днів після закінчення строку подання заяв приймає рішення про пропозицію виконавчому комітету прийняти рішення про передачу об'єкту в оренду єдиному претенденту. Пропонується внести зміни до Положення про оренду майна територіальної громади м.Новий Розділ, встановивши, що у випадку прийняття рішення виконавчим комітетом орендна плата встановлюється у розмірі запропонованому претендентом, але не менше стартової орендної плати. Застосування пропозицій дасть можливість збільшити надходження від орендної плати, за приміщення, які не користуються широким попитом.

Низька оплата за орендовані приміщення призводить до неефективного використання нежилых приміщень згідно цільового призначення. На сьогодні законодавець надає можливість розірвати договір оренди нерухомого комунального майна у випадку, якщо існує заборгованість за три місяці. Користуючись даною нормою недобросовісні орендарі сплачують лише частину місячної орендної плати, а тому заборгованість з три місяці не виникає, підстави для розірвання договору відсутні. Така ситуація не сприяє стабільному наповненню бюджету. Пропонується надати право органам місцевого

самоврядування розривати договір оренди, якщо заборгованість за договором оренди становить в сумі вартості трьохмісячної оренди.

Серед проблем що виникають при передачі нерухомого майна в оренду слід виділити високий рівень заборгованості за договорами оренди нерухомого комунального майна. Однією з проблем забезпечення надходжень від орендної плати є фактична відсутність коштів у міських бюджетах на оплату судового збору. Оскільки фізична особа, яка має намір укласти договір оренди нерухомого комунального майна для підприємницьких цілей зобов'язана перед його укладенням зареєструвати свою підприємницьку діяльність, лєвова частка орендарів є господарюючими суб'єктами. Таким чином спори щодо стягнення заборгованості з орендної плати, пені та штрафних санкцій розглядаються господарськими судами. Ставка судового збору відповідно Закону України «Про судовий збір» становить 1,5 відсотки ціни позову але не менше 1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб та не більше 350 розмірів прожиткового мінімуму для працездатних осіб. [60] Тобто мінімальний розмір судового збору станом на перше січня 2020 року становить 2027 гривень. Пропонується внести зміни до Закону України «Про судовий збір» звільнивши органи місцевого самоврядування від сплати судового збору при поданні позовів про стягнення заборгованості за договором оренди нерухомого майна. Слід відзначити, що зазначені зміни не принесуть збитків державному бюджету, адже судовий збір може бути стягнуто за ухвалою суду з сторони не на користь якої ухвалено рішення.

Не сприяє збільшення надходжень до міського бюджету від орендної плати і відсутність в органах місцевого самоврядування автоматизованої системи нарахування орендної плати. Як видно з проведеного аналізу нарахування орендної плати у зав'язку з обмеженістю людського ресурсу при невеликих прострочках сплати орендної плати пеня за договорами оренди нерухомого комунального майна не нараховується. Запровадження автоматизованої системи нарахування орендної плати - муніципальної комплексної інформаційно-аналітичної автоматизованої системи «Управління

орендою нежитлових приміщень комунальної власності»; шляхом розробки і впровадження інструментально-технологічного автоматизованого комплексу із забезпечення проведення муніципальної політики щодо надання нежитлових приміщень в оренду дасть можливість оптимізувати витрати робочої сили та водночас збільшити надходження до місцевих бюджетів за рахунок нарахування пені та штрафних санкцій .

Комплексне дослідження українського ринку об'єктів оренди дозволило визначити його масштаби, структуру, перспективи розвитку. Слід відзначити зростання питомої ваги орендованого нерухомого майна, поширення оренди на військове майно та державне майно, що знаходиться на балансах господарських товариств. Так, аналіз складу правової бази оренди показав, що досі недостатня увага приділяється правовому регулюванню повернення орендованого майна орендодавцю і подальшої передачі цього майна відповідному галузевому органу державного управління чи визначеному останнім балансоутримувачеві.

Особливої уваги заслуговує те, що, на сьогоднішній день законодавство України дозволяє органам місцевого самоврядування самостійно здійснювати управління об'єктами оренди майна територіальної громади [12]. Користуючись наданими повноваженнями, органи місцевого самоврядування (зокрема, у роботі досліджували акти Новороздільської міської ради) розробляють та затверджують нормативні документи щодо оренди комунального майна: відповідні положення про оренду майна територіальної громади, порядок проведення конкурсів на право оренди комунального майна, методику розрахунку та порядок використання орендної плати. Однак, дослідження показують, що особливості управління та стан оренди комунального майна в органі місцевого самоврядування міста Новий Розділ Львівської області потребують вдосконалення.

Однак, проаналізувавши договори оренди комунальної власності, які укладені комунальними підприємствами та установами, слід зауважити, що не всі вони відповідають нормативно-правовим актам органів місцевого самоврядування – актам Новороздільської міської ради. Так, не у всіх

договорах наявні пункти, що передбачені типовим договором оренди м.Новий Розділ, орендні ставки не узгоджуються з Методикою орендної плати, і т.д. Тому, пропонується деякі договори привести у відповідність Положення про оренду майна територіальної громади м. Новий Розділ, зокрема, до Типового договору оренди, Методики нарахування і порядку використання плати за оренду майна територіальної громади м. Новий Розділ, а також здійснити заходи щодо надходження заборгованої орендної плати.

Отже, проведені дослідження показують що у сфері управлінських орендних відносин існують багато проблем, які потребують нагального вирішення. Це, насамперед, недосконале нормативно-правове регулювання оренди державного та комунального майна. Також, слід виділити: слабкий рівень координації між органами, що здійснюють управління державною та комунальною власністю, які відповідають за ефективне використання майна державної та комунальної власності, і підрозділами та установами, які фактично надають послуги з оренди нежитлових приміщень, недостатній рівень контролю ефективності використання об'єктів державної та комунальної власності; слабкий рівень співробітництва органів місцевої влади та міської громади в сфері використання майна комунальної власності, відсутність повної оперативної поновлювальної інформації про вільні приміщення державної та комунальної власності і порядок їх одержання в оренду.

Доведено, що головною метою вдосконалення орендних відносин є розвиток господарсько-промислової сфери комунального сектору — нарощування виробничого потенціалу, його реструктуризація та адаптація до умов господарювання, що постійно змінюються. Органи місцевого самоврядування мають в своєму розпорядженні певні можливості для прямої та опосередкованої дії на розвиток місцевого господарства в цілому та окремих підприємств зокрема: 1) надання пільг зі сплати місцевих податків і зборів до бюджету місцевого самоврядування — для активізації інвестиційної політики підприємств, спрямованої на впровадження високих технологій та оновлення основних фондів; створення ринкової інфраструктури, здатної надавати якісні

маркетингові консультаційні, аудиторські, страхові, правові, інформаційні послуги. Для розвитку промислового комплексу органи місцевого самоврядування повинні сприяти його реструктуризації шляхом: звільнення підприємств від об'єктів соціальної, інженерної інфраструктури, що не відповідають профілю діяльності цих підприємств; 2) реалізації програм антикризового управління та фінансового оздоровлення конкретних, особливо містоутворюючих, підприємств, економічної інтеграції підприємств, створення холдингів та вертикально-інтегрованих компаній, що співробітничатимуть з інноваційними фірмами. Щоб раціонально і ефективно використовувати незавантажені виробничі площі комунальних підприємств, органи місцевого самоврядування можуть: створювати на базі виробничих майданчиків центри бізнесу, виставкові зали, фірми, офіси; розширювати муніципальне складське господарство. Вказані дії сприятимуть зближенню економічних інтересів бізнесу та органів місцевого самоврядування.

Виявлено, що для вдосконалення управлінських відносин щодо оренди комунального майна потрібно розробити концепцію регулювання відносин оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ, яка б вирішувала наступні завдання: 1) досягнення балансу інтересів: орендодавців - щодо оптимізації доходів від оренди комунального майна, орендарів - щодо можливості користування комунальним майном для здійснення підприємницької та іншої діяльності; 2) відбір ефективних орендарів комунального майна; 3) встановлення економічно виправданих і обґрунтованих розмірів орендної плати через використання конкурентних способів передачі майна в оренду; 4) забезпечення розвитку соціальної інфраструктури шляхом передачі майна територіальної громади м. Новий Розділ в оренду та сплатою орендарями інвестиційного внеску; 5) поліпшення фінансового забезпечення капітального будівництва та реконструкції нежилого фонду міста; 6) передачу у порядку, визначеному законодавством України у власність або у користування земельних ділянок, на яких розташовані орендовані або приватизовані у подальшому об'єкти.

Доведено, що необхідно затверджувати перелік нерухомого майна територіальної громади, що може бути передано в оренду не на відповідний рік, а такий що буде діяти на довготривалу перспективу. Наведене дасть можливість фізичним та юридичним особам брати майно в оренду, інвестувати у орендоване майно без побоювань, що у наступному році таке не буде включено до переліку, а відповідно збільшить попит на об'єкти оренди та покращить інвестиційний клімат.

Показано, що серед проблем що виникають при передачі нерухомого майна в оренду є високий рівень заборгованості за договорами оренди нерухомого комунального майна. Однією з проблем забезпечення надходжень від орендної плати є фактична відсутність коштів у міських бюджетах на оплату судового збору. Оскільки фізична особа, яка має намір укласти договір оренди нерухомого комунального майна для підприємницьких цілей зобов'язана перед його укладенням зареєструвати свою підприємницьку діяльність, лєвова частка орендарів є господарюючими суб'єктами. Таким чином спори щодо стягнення заборгованості з орендної плати, пені та штрафних санкцій розглядаються господарськими судами. Ставка судового збору відповідно Закону України «Про судовий збір» становить 1,5 відсотки ціни позову але не менше 1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб та не більше 350 розмірів прожиткового мінімуму для працездатних осіб. Тобто мінімальний розмір судового збору станом на перше січня 2020 року становить 2027 гривень. Пропонується внести зміни до Закону України «Про судовий збір» звільнивши органи місцевого самоврядування від сплати судового збору при поданні позовів про стягнення заборгованості за договором оренди нерухомого майна. Слід відзначити, що зазначені зміни не принесуть збитків державному бюджету, адже судовий збір може бути стягнуто за ухвалою суду з сторони не на користь якої ухвалено рішення.

Виявлено, що відсутність в органах місцевого самоврядування автоматизованої системи нарахування орендної плати не сприяє збільшенню надходжень до міського бюджету від орендної плати. У зв'язку з обмеженістю

людського ресурсу при невеликих прострочках сплати орендної плати пеня за договорами оренди нерухомого комунального майна не нараховується. Запровадження автоматизованої системи нарахування орендної плати - муніципальної комплексної інформаційно-аналітичної автоматизованої системи «Управління орендою нежитлових приміщень комунальної власності»; шляхом розробки і впровадження інструментально-технологічного автоматизованого комплексу із забезпечення проведення муніципальної політики щодо надання нежитлових приміщень в оренду дасть можливість оптимізувати витрати робочої сили та водночас збільшити надходження до місцевих бюджетів за рахунок нарахування пені та штрафних санкцій.

ВИСНОВКИ

Проведені комплексні дослідження підтверджують тезу про те, що управлінські відносини у сфері оренди державного та комунального майна відіграли та відіграють важливу роль у соціально-економічних перетвореннях, забезпеченні розвитку підприємництва, підвищенні ефективності використання комунального майна та наповненні місцевих бюджетів.

На основі проведеного дослідження сформульовано висновки та запропоновано практичні рекомендації, що мають узагальнююче і практично-прикладне значення.

1. Досліджено, що норми права, економічна теорія та практика господарювання створили різні умови для укладення договорів тимчасового платного користування майном. Для їхнього опису використовуються терміни «найм», «оренда», «прокат», «лізинг», «концесія». На сьогоднішній день розвиваються різні види бізнесу, пов'язані з наданням майна у тимчасове платне користування: кошти інвестуються в об'єкти найму. Та все ж при зовнішній подібності майново-правових відносин оренда та інші види найму мають різну економічну сутність, а також дещо по-різному врегульовані законодавчо. Аналіз розвитку орендних відносин в Україні свідчить, що визначальне значення для забезпечення їх ефективності і належної динаміки мають спрямованість законодавства на досягнення поставлених концептуальних соціально-економічних завдань, повноту і рівень вирішення правових проблем.

Показано, що відносини оренди державного та комунального майна досі регулюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна» прийнятим ще в 1992 році, який не відповідає вимогам сучасності. Так, ускладнена процедура передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності, непрозорість та тривалий термін її проведення негативно впливають на конкурентоспроможність державного та комунального майна в порівнянні з аналогічним майном приватної форми власності. Як наслідок, державний та

місцеві бюджети, недоотримують доходи від передачі в оренду державного та комунального майна.

Доведено, що вирішення зазначеної проблеми потребує відповідної адаптації законодавства, яке регулює питання оренди державного та комунального майна, в тому числі Закону України «Про оренду державного та комунального майна» до вимог сучасного ринку.

2. Доведено, що є необхідність оптимізації конкурсних засад передачі комунального нерухомого майна в оренду шляхом запровадження попереднього вивчення попиту на такі об'єкти та оприлюднення переліків об'єктів, що можуть бути передані в оренду.

Показано, що потрібна нова концепція управління об'єктами оренди майна територіальної громади міста Новий Розділ, в якій відобразатимуться тенденції сучасності у сфері оренди та розроблення цілісної системи взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання майна територіальної громади.

Виявлено, що Положення про відшкодування витрат понесених орендарем на поліпшення орендованого майна є суто декларативним, адже за останніх десять років не було надано жодного такого дозволу. Відмови орендарям є наслідком відсутності не тільки коштів у міському бюджеті для відшкодування вартості таких поліпшень, а і відсутність бюджетного механізму відшкодування останніх. Така ситуація призводить до того, що орендарі самостійно, на свій страх і ризик вносять невід'ємні поліпшення в комунальне майно, а у випадку отримання дозволу на викуп орендованого майна змушені повторно платити за внесені поліпшення, адже оцінка відремонтованого майна відповідно зростає.

Показано, що доцільно обмежити повноважень комісії з питань оренди, надавши їй лише право проводити конкурси на право оренди нерухомого комунального майна, поклавши інші повноваження на працівників органів місцевого самоврядування. Водночас термін повноважень комісії обмежити строком повноважень ради відповідного скликання.

3. Досліджено, що передача в оренду державного та комунального майна згідно Нового Закону замість застарілої процедури проведення конкурсу буде здійснюватися шляхом продажу права оренди на майно державної та комунальної власності на електронному аукціоні у електронній торговій системі. Передбачається утворення двох Переліків – «Перелік першого типу» (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні) або «Перелік другого типу» (Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону). Також визначено ключові етапи процедури передачі в оренду державного та комунального майна, що забезпечуватимуть прозорість, конкурентність та максимальну економічну віддачу державі та місцевим органам влади від надання свого майна в оренду, такі як: 1) прийняття рішення щодо можливості передачі майна в оренду; 2) внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до електронної торгової системи; 3) прийняття рішення про включення потенційного об'єкта оренди до одного із Переліків; 4) опублікування інформації про потенційний об'єкт оренди, відносно якого прийнято рішення про включення до одного з Переліків, в електронній торговій системі; 5) розміщення в електронній торговій системі оголошення про передачу майна в оренду; 6) проведення аукціону на право оренди майна або передача об'єкта в оренду без проведення аукціону, укладання та публікація в електронній торговій системі договору оренди.

4. Доведено, що головною метою вдосконалення орендних відносин є розвиток господарсько-промислової сфери комунального сектору — нарощування виробничого потенціалу, його реструктуризація та адаптація до умов господарювання, що постійно змінюються. Органи місцевого самоврядування мають в своєму розпорядженні певні можливості для прямої та опосередкованої дії на розвиток місцевого господарства в цілому та окремих підприємств зокрема: 1) надання пільг зі сплати місцевих податків і зборів до бюджету місцевого самоврядування — для активізації інвестиційної політики підприємств, спрямованої на впровадження високих технологій та оновлення

основних фондів; створення ринкової інфраструктури, здатної надавати якісні маркетингові консультаційні, аудиторські, страхові, правові, інформаційні послуги. Для розвитку промислового комплексу органи місцевого самоврядування повинні сприяти його реструктуризації шляхом: звільнення підприємств від об'єктів соціальної, інженерної інфраструктури, що не відповідають профілю діяльності цих підприємств; 2) реалізації програм антикризового управління та фінансового оздоровлення конкретних, особливо містоутворюючих, підприємств, економічної інтеграції підприємств, створення холдингів та вертикально-інтегрованих компаній, що співробітничатимуть з інноваційними фірмами. Щоб раціонально і ефективно використовувати незавантажені виробничі площі комунальних підприємств, органи місцевого самоврядування можуть: створювати на базі виробничих майданчиків центри бізнесу, виставкові зали, фірми, офіси; розширювати муніципальне складське господарство. Вказані дії сприятимуть зближенню економічних інтересів бізнесу та органів місцевого самоврядування.

Виявлено, що для вдосконалення управлінських відносин щодо оренди комунального майна потрібно розробити концепцію регулювання відносин оренди майна територіальної громади м.Новий Розділ, яка б вирішувала наступні завдання: 1) досягнення балансу інтересів: орендодавців - щодо оптимізації доходів від оренди комунального майна, орендарів - щодо можливості користування комунальним майном для здійснення підприємницької та іншої діяльності; 2) відбір ефективних орендарів комунального майна; 3) встановлення економічно виправданих і обґрунтованих розмірів орендної плати через використання конкурентних способів передачі майна в оренду; 4) забезпечення розвитку соціальної інфраструктури шляхом передачі майна територіальної громади м. Новий Розділ в оренду та сплатою орендарями інвестиційного внеску; 5) поліпшення фінансового забезпечення капітального будівництва та реконструкції нежилого фонду міста; 6) передачу у порядку, визначеному законодавством України у

власність або у користування земельних ділянок, на яких розташовані орендовані або приватизовані у подальшому об'єкти.

5. Виявлено, що потрібно внести зміни до Положення про оренду майна територіальної громади м.Новий Розділ, встановивши, що у випадку прийняття рішення виконавчим комітетом орендна плата встановлюється у розмірі запропонованому претендентом, але не менше стартової орендної плати.

Доведено, що необхідно затверджувати перелік нерухомого майна територіальної громади, що може бути передано в оренду не на відповідний рік, а такий що буде діяти на довготривалу перспективу. Наведене дасть можливість фізичним та юридичним особам брати майно в оренду, інвестувати у орендоване майно без побоювань, що у наступному році таке не буде включено до переліку, а відповідно збільшить попит на об'єкти оренди та покращить інвестиційний клімат.

6. Показано, що серед проблем що виникають при передачі нерухомого майна в оренду є високий рівень заборгованості за договорами оренди нерухомого комунального майна. Однією з проблем забезпечення надходжень від орендної плати є фактична відсутність коштів у міських бюджетах на оплату судового збору. Оскільки фізична особа, яка має намір укласти договір оренди нерухомого комунального майна для підприємницьких цілей зобов'язана перед його укладенням зареєструвати свою підприємницьку діяльність, лєвова частка орендарів є господарюючими суб'єктами. Таким чином спори щодо стягнення заборгованості з орендної плати, пені та штрафних санкцій розглядаються господарськими судами. Ставка судового збору відповідно Закону України «Про судовий збір» становить 1,5 відсотки ціни позову але не менше 1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб та не більше 350 розмірів прожиткового мінімуму для працездатних осіб. Тобто мінімальний розмір судового збору станом на перше січня 2020 року становить 2027 гривень. Пропонується внести зміни до Закону України «Про судовий збір» звільнивши органи місцевого самоврядування від сплати судового збору при поданні позовів про стягнення заборгованості за договором

оренди нерухомого майна. Слід відзначити, що зазначені зміни не принесуть збитків державному бюджету, адже судовий збір може бути стягнуто за ухвалою суду з сторони не на користь якої ухвалено рішення.

Виявлено, що відсутність в органах місцевого самоврядування автоматизованої системи нарахування орендної плати не сприяє збільшенню надходжень до міського бюджету від орендної плати. У зв'язку з обмеженістю людського ресурсу при невеликих прострочках сплати орендної плати пеня за договорами оренди нерухомого комунального майна не нараховується. Запровадження автоматизованої системи нарахування орендної плати - муніципальної комплексної інформаційно-аналітичної автоматизованої системи «Управління орендою нежитлових приміщень комунальної власності»; шляхом розробки і впровадження інструментально-технологічного автоматизованого комплексу із забезпечення проведення муніципальної політики щодо надання нежитлових приміщень в оренду дасть можливість оптимізувати витрати робочої сили та водночас збільшити надходження до місцевих бюджетів за рахунок нарахування пені та штрафних санкцій.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Аренда підприємств [Текст]: ред. Новикова Ф.- М., 1990.- 156 с.
2. Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду: №810-I від 23 листопада 1989 р. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0810400-89>
3. Бондарчук Н. В. Проблеми правового регулювання концесії земельної ділянки за законодавством України / Н. В. Бондарчук, Я. В. Ковальська // Вісн. Запорізького нац. ун-ту. Сер. Юридичні науки. – 2015. – № 2.
4. Борщевський І.В. Оренда єдиного майнового комплексу державного та комунального підприємства // Держава і право: Зб. наук. пр. – К.: ІДіП НАНУ, 2003. – Вип. 22.
5. Вінник О. М. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [Текст]: О. М. Вінник. - К.: Юрінком Інтер, 2010.-352 с.
6. Господарське законодавство України: правове регулювання господарських відносин [Текст]: Збірник нормативних актів / Упорядник М.І. Камлик. - К: Атіка, 2013. - 816 с.
7. Господарський кодекс України [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
8. Домбругова А. Істотні умови договору найму за ЦК України [Текст]: Домбругова А. // Юридичний вісник України - 2003.- № 42- С 14.
9. Державне управління в Україні: централізація і децентралізація [Текст] : монографія /Кол. авт.; Відпов. ред.-проф. Н.Р. Нижник. - К.: УАДУ при Президентіві України, 1997. - 448 с.
10. Деякі актуальні питання вдосконалення нормативно-правового регулювання оренди державного майна [Електронний ресурс]: роз'яснення Міністерства юстиції України від 07.02.2011 року - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/n0005323-11>
11. Економіка міст: Україна та світовий досвід [Текст]: За ред. В.О. Макухи. - К.: Основи, 1997.

12. Захарченко А.М. До питання про юридичну природу управління об'єктами державної власності (господарсько-правовий аспект). Підприємництво, господарство і право. 2016. № 11.

13. Захарченко А.М. Щодо передачі в оренду цілісних майнових комплексів державних підприємств та їх структурних підрозділів. Часопис Київського університету права. 2016. № 2

14. Захарченко А.М. Щодо участі органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері господарювання. Правничий часопис Донецького університету. 2007. № 2 (18). С. 43–48.

15. Збірник типових договорів [Текст]: Упоряд. М.І.Гейко. - А.С.К., 2012. - 904с.

16. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

17. Ковальов О., Гурченко О. Регулювання орендних відносин в Україні та ефективність функціонування орендних підприємств [Текст]: Ковальов О., Гурченко О // Економіка України.-1995.-№ 4

18. Конституція України [Електронний ресурс]: Прийнята на п'ятій сесії Верховної ради України 28 червня 1996 р. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>

19. Ксенко Я. Б. Методологічні та економіко правові проблеми оренди і лізингу майна [Текст]: Ксенко Я. Б. / К: Критика, 2001 - 240 с.

20. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України [Текст] : у 2 т. / Н. С. Кузнецова, І. О. Дзера, В. М. Коссак та ін.; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. -3-тє вид., переробл. і допов. -К.: Юрінком Інтер, 2008. - Т. 1. - 832 с.

21. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України [Текст] : у 2 т. / О. О. Кот, Т. В. Боднар, С. І. Шимон та ін. ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. - 3-тє вид., переробл. і допов. - К.: Юрінком Інтер, 2008. - Т. 2. - 1088 с.

22. Новіков С. Що таке майновий найм і як він оформлюється [Текст]: Новіков С. // Все про бухгалтерський облік. – 2002 .- №27.- С. 52.
23. Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду: №810-I від 23 листопада 1989 р. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0810400-89>
24. Половко С. Проблеми правового регулювання оренди державного майна [Текст]: Половко С. // Право України.-1998.-№3
25. Первомайський, О. О. Участь територіальної громади у цивільних правовідносинах [Текст] / О. О. Первомайський. - Х.: Страйд, 2005. - 184 с.
26. Про оренду державного і комунального майна [Електронний ресурс]: Закон України №2269-XII від 10.04.1992 р. - Режим доступу: [//zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12)
27. Про оренду державного та комунального майна [Електронний ресурс]. Закон України № 157-IX від 03.10.2019 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20>
28. Про оренду майна державних підприємств і організацій [Електронний ресурс]: Закон України №2269-XII від 10.04.1992р. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2270-12>
29. Про оцінку майна, майнових прав та професійну діяльність в Україні [Електронний ресурс]: Закон України №2658-III від 12.07.2001 р. - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
30. Про віднесення міста Новий Розділ Миколаївського району Львівської області до категорії міст обласного значення [Електронний ресурс]: Постанова Верховної Ради України №378-IV від 26.12. 2002 р. - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/378-iv>
31. Про власність [Електронний ресурс]: Закон України №697-XII від 07.02.1991р. - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/697-12>
32. Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення умов ведення бізнесу в Україні [Електронний ресурс]: Закон України №189-VI від 17.12.2009 р. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1759-17>

33. Про врегулювання питання оренди майна територіальної громади міста Новий Розділ [Електронний ресурс]: рішення Новороздільської міської ради № 332 від 04.01.2013 р. - Режим доступу : <http://http://www.novyrozdil.lviv.ua>

34. Про додаткове регулювання орендних відносин [Електронний ресурс]: Декрет Кабінету Міністрів України № 9-92 від 15.12.1992 р. - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/9-92>

35. Про деякі питання оплати оренди державного майна [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України №316 від 25.03.2009 р. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/316-2009-%D0%BF>

36. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна [Електронний ресурс]: Постанова пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 року №12 - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>

37. Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України №629 від 10.08.1995 р. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF>

38. Про затвердження методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна територіальної громади м. Новий Розділ [Електронний ресурс]: рішення Новороздільської міської ради № 266 від 25.07.2007р. - Режим доступу : <http://http://www.novyrozdil.lviv.ua>

39. Про затвердження Положення про порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна державних підприємств [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України №271 від 29.02.1996 р. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/271-96-%D0%BF>

40. Про затвердження Порядку визначення обсягу книжкової продукції державною мовою, підготовка, випуск та/або розповсюдження якої здійснюються вітчизняними видавництвами і підприємствами розповсюдження

книжкової продукції, для укладення договорів оренди приміщень [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України №597 від 17.06.2009 р. - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/597-2009-п>

41. Про затвердження порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна [Електронний ресурс]: Наказ Фонду державного майна України №686 від 25.05.2018 р. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0711-18>

42. Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України №906 від 31.08.2011 р. - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/906-2011-%D0%BF>

43. Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності [Електронний ресурс]: Наказ Фонду державного майна України № 201 від 15.02.2013 р. - Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0346-13>

44. Про затвердження Програми оренди майна територіальної громади міста Новий Розділ на 2018 рік [Електронний ресурс]: рішення Новороздільської міської ради від 30.12.2017 р. №176 - Режим доступу: <http://www.novyrozdil.lviv.ua/>

45. Про затвердження Програми оренди майна територіальної громади міста Новий Розділ на 2019-2021 роки [Електронний ресурс]: рішення Новороздільської міської ради від 27.12.2018 р. №322 - Режим доступу: <http://www.novyrozdil.lviv.ua/>.

46. Про затвердження складу конкурсної комісії з питань оренди майна територіальної громади м. Новий Розділ [Електронний ресурс]: рішення Новороздільської міської ради №171 від 30.12.2011р. - Режим доступу : <http://www.novyrozdil.lviv.ua>.

47. Про затвердження складу конкурсної комісії з питань оренди майна територіальної громади міста Новий Розділ [Електронний ресурс]: рішення Новороздільської міської ради від 22.02.2015 р. №44 - Режим доступу: <http://www.novyrozdil.lviv.ua/>.

48. Про захист економічної конкуренції [Електронний ресурс]: Закон України №2210 від 11.01.2001 р. - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2210-14>

49. Про індикативні ставки орендної плати за використання комунального майна [Електронний ресурс]: Розпорядження Кабінету Міністрів України №301-р. від 23.05.07р. - Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/301-2007-%D1%80>

50. Про концесію. [Електронний ресурс]: Закон України № 155-IX від 03.10.2019 р. - Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20>

51. Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України №786 від 04.10.1995 р. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF>

52. Про місцеве самоврядування в Україні [Електронний ресурс]: Закон України №280/97-ВР 21 травня 1997 р. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>

53. Про міський бюджет міста Новий Розділ на 2017 рік [Електронний ресурс]: рішення Новороздільської міської ради від 18.01.2017 р. №27 - Режим доступу : <http://www.novyrozdil.lviv.ua/>.

54. Про міський бюджет міста Новий Розділ на 2018 рік [Електронний ресурс]: рішення Новороздільської міської ради від 30.12.2018 р. №177 - Режим доступу : <http://www.novyrozdil.lviv.ua/>.

55. Про міський бюджет міста Новий Розділ на 2019 рік [Електронний ресурс]: рішення Новороздільської міської ради від 27.12.2019 р. №324 Режим доступу : - <http://www.novyrozdil.lviv.ua/>.

56. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [Електронний ресурс]: Закон України №147/98-ВР від 03.03.1998 р.- Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/147/98-%D0%B2%D1%80>

57. Про приватизацію державного майна [Електронний ресурс]: Закон України № 2269 від 18.01.2018 р. - Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19>.

58. Про приватизацію цілісних майнових комплексів державних підприємств та їхніх структурних підрозділів, зданих в оренду: [Електронний ресурс]: Декрет Кабінету Міністрів № N 57-93 від 20.05.1993р. - Режим доступу :<http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/57-93>

59. Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс] : Закон України №1952-IV від 01.07.2004 - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

60. Про судовий збір [Електронний ресурс]: Закон України №3674-VI від 08.07.2011 р. - Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3674-17>

61. Про лізинг [Електронний ресурс]: Закон України № 155-IX від 02.10.2001 р. - Режим доступу : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v_104800-01

62. Про управління державним майном, яке не увійшло до статутних капіталів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі [Електронний ресурс]: Наказ Фонду державного майна України №908/68 від 19.05.1999 р. - Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG3707.html

63. Ромовська, З. Українське цивільне право [Текст]: підручник / З. Ромовська. - К. : Прав, єдність, 2009. - 500 с.

64. Серебрякова Ю.О. Зміст договору оренди державного та комунального нерухомого майна [Електронний ресурс] // Форум права. -2011. - № 3. – С.224-230 – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2007-3/07sjoknm.pdf>.

65. Серебрякова Ю.А. Договір оренди державного та комунального майна. Харків, 2018. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://scholar.google.com.ua/>

66. Серебрякова Ю. Проблеми правового регулювання оренди нерухомості в сфері господарювання / Ю.О. Серебрякова // Підприємництво, господарство і право. – 2016. – № 9.

67. Серебрякова Ю.О. Деякі аспекти регулювання оренди нерухомого майна в нових Цивільному та Господарському кодексах / Ю.О. Серебрякова // Хозяйственное законодательство Украины: практика применения и перспективы развития в контексте европейского выбора: сб. науч. тр. / НАН Украины. Ин-т экономико-правовых исследований; Редкол.: В.К. Мамутов (отв. ред.) и др. – Харьков: Юго-Восток Лтд, 2015.

68. Серебрякова Ю.О. Зарубіжний досвід правового регулювання орендних відносин / Ю.О. Серебрякова // Економіка та право. – 2015. – № 3 (13).

69. Серебрякова Ю.О. Поліпшення орендованого майна: законодавство та практика його застосування / Ю.О. Серебрякова // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності: зб. наук. праць. – Харків: ДЮІ ЛДУВС; ДНУ МОН України, 2016. – № 4.

70. Симоненко В.К., Гайдуцький П.І. Орендні відносини [Текст]: Симоненко В.К., Гайдуцький П.І. - К: Вища школа, 2004.-154с.

71. Тлумачний словник з цивільного права [Текст]: За ред В.М.Селіванова - К.: Ін-т приватного права і підприємництва АПрН України, 2008. - 228с.

72. Усенко Я.Б. Актуальні правові і економічні проблеми регулювання орендних відносин [Текст]: Усенко Я.Б. // Держ. інф. бюлетень про приватизацію.-2006.-№6

73. Усенко Я.Б. Від оренди – до лізингу майна [Текст]: Усенко Я.Б. // Держ. інф. бюл. про приватизацію. - 2005.-№12.-С.17-18.

74. Цивільне право України [Текст]: За ред. Дзери О.В., Кузнєцової Н.С.- К.: Юрінком інтер, 2002. - Кн. 1-720с., Кн.- 640с.

75. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

76. Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації [Електронний ресурс]: Наказ Фонду державного майна України №377 від 27.02.2014 р. - Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0343-04>

77. Юсип'юк І. Невичерпні проблеми оренди комунального майна [Текст]: Юсип'юк І. // Правовий тиждень. – 2007 - №45(66) . с. 12-17

Додаток А

«ЗАРЕЄСТРОВАНО»

Відділом КМ та приватизації

“ _____ ” _____ 20__ р. за № _____

М.п.

**Договір оренди
індивідуально визначеного (нерухомого або іншого)
майна, що належить до комунальної власності територіальної
громади міста Новий Розділ**

Місто Новий Розділ
року

" _____ " _____ **20**

Виконавчий комітет Новороздільської міської ради (надалі –
«ОРЕНДОДАВЕЦЬ» в особі міського голови
_____, що діє на підставі Закону
України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та

_____(надалі – «ОРЕНДАР»), що діє на підставі _____,
з іншого боку, уклали цей Договір про наступне

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець на підставі _____
(рішення конкурсної комісії, виконавчого
комітету)

передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме
індивідуально визначене майно _____

(повна назва)

(далі - Майно) площею _____ кв.м, розміщене за адресою:

_____, на _____
поверсі(ах) _____ (будинку, приміщення, будівлі)

_____, що перебуває на балансі
_____ (далі - Балансоутримувач),

вартість якого визначена згідно зі звітом про незалежну оцінку майна на
" _____ " _____ 20__ р. і становить _____ грн.

1.2. Майно передається в оренду з
метою _____

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування майном у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки — не раніше дати нотаріального посвідчення договору) та акту приймання-передачі майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником майна залишається територіальна громада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною на підставі звіту про незалежну оцінку майна.

2.4. Обов'язок щодо складання акту приймання-передачі покладається на Орендодавця.

2.5. У разі припинення цього Договору майно повертається Орендарем Орендодавцю аналогічно порядку, встановленому при передачі майна Орендарю цим договором.

2.6. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку плати за оренду майна територіальної громади м.Новий Розділ, результатів конкурсу і становить без ПДВ за перший місяць оренди _____ грн. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. Орендна плата нараховується з дня підписання акту приймання – передачі та до дня повернення об'єкта оренди Орендодавцю, включно.

3.4. Орендодавець не пізніше 20 числа звітного місяцем надає Орендарю рахунок про вартість оренди, а Орендар не пізніше останнього числа цього ж місяця оплачує суму вказану в рахунку.

3.5. Розмір орендної плати підлягає зміні у разі зміни методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством та рішеннями міської ради.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету, відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі 2% облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.7. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.8. Розрахунки за даним Договором здійснюються безготівково, шляхом перерахування Орендарем орендної плати на розрахунковий рахунок Орендодавця.

3.9. У вартість орендної плати не входить вартість комунальних послуг. Орендар розраховується за надані послуги за окремими договорами.

3.10. У разі невикористання приміщення згідно призначення на потязі одного місяців, Орендар зобов'язаний подати Орендодавцю письмове підтвердження щодо невикористання майна згідно призначення, в якому повинен обґрунтувати об'єктивну причину (поточний, капітальний ремонт приміщення тощо), вказати термін її усунення. У разі недотримання умов цього пункту Орендодавець вправі нараховувати орендну плату з найвищим коефіцієнтом, який затверджений сесією міської ради, або ініціювати процедуру розірвання цього договору.

3.11. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи штрафні санкції за договором.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховується балансоутримувачем та використовуються згідно чинного законодавства.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. Забезпечити збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки. Підтримувати територію, прилеглу до об'єкта оренди, та закріплену земельну ділянку в належному санітарному стані.

5.4. Своєчасно здійснювати капітальний, поточний ремонт майна та утримувати орендоване майно за власні кошти. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

5.5. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше ніж на оціночну вартість на користь Орендодавця, в порядку, визначеному законодавством і надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.6. Щоквартально, до 20 числа місяця, наступного за останнім місяцем звітного кварталу, надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.7. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству, вказаному Орендодавцем, орендоване майно у належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого майна з вини Орендаря.

5.8. З дня підписання цього договору укласти з підприємствами що надають житлово – комунальні послуги договір про відшкодування витрат пов'язаних з наданням цих послуг.

5.9. У разі здійснення Орендарем з дозволу Орендодавця невід'ємних поліпшень орендованого майна, Орендар зобов'язаний надати аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого ним нерухомого майна згідно діючого законодавства.

5.10 . Прийняти майно від Орендодавця одночасно з підписанням Договору, або протягом 10 днів (місяців) після його укладення.

5.11. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

5.12. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.13. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. За письмовою згодою Орендодавця змінити цілі використання орендованого майна.

6.4. Орендар має право передавати третім особам належні йому право оренди та інші права (повністю чи в певній частині), які впливають з цього договору, тільки за попередньою згодою Орендаря.

6.5. Приватизувати орендоване майно в порядку визначеному законодавством.

6.6. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця та Балансоутримувача.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду майно по акту приймання-передачі, який підписується одночасно з цим договором, або на протязі 10 днів (місяців) після його підписання.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим майном на умовах договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності договору, переукласти його на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, використання за цільовим призначенням, переданого в оренду за цим договором майна.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна внаслідок невиконання або неналежного невиконання умов цього договору.

8.3 У випадках, передбачених цим договором, змінювати розмір орендної плати.

8.4. Розірвати даний Договір в односторонньому порядку у випадку несплати орендної плати, що привела до заборгованості в сумі більше трьох місяців.

8.5. Орендодавець залишає за собою право на протязі терміну дії договору, проведення незалежної експертної оцінки, та відповідно до висновку, скоригувати орендну плату згідно п.3.1 цього договору.

8.6. Витребувати з оренди майно у випадках суспільної необхідності (розміщення державних, комунальних установ, організацій або таких, що основною метою діяльності мають надання адміністративних послуг територіальній громаді) з наданням орендарю рівнозначного приміщення.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та цим договором.

9.2. У випадках, коли Орендар не прийняв, або Орендодавець не передав майно у строки, передбачені цим договором, то договір вважається неукладеним і сторони повинні компенсувати одна одній всі витрати, пов'язані з його укладенням.

9.3. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань згідно з даним Договором у випадку «форс-мажорних» обставин.

9.4. Спори, які виникають за цим договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Договір укладено строком _____, та діє з моменту його підписання.

10.2. Умови договору зберігають силу протягом всього терміну його дії, в тому числі у випадках, коли після укладення такого договору, законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині його зобов'язань щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення або розірвання договору оренди допускаються за взаємної згоди сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною. Крім випадків передбачених п.3.5. та 3.10. цього договору.

10.4. За ініціативою однієї із сторін цей договір може бути розірвано рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.5. У разі припинення або розірвання договору поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення - власністю Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього договору та чинного законодавства.

10.6. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря, або перехід права власності на орендоване майно третім особам, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації Орендарем.

10.7 У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну Договору, після закінчення його строку протягом одного місяця, він вважається продовженим на той самий термін на тих самих умовах, які були передбачені договором.

10.8. Чинність цього договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- витребування майна для суспільних потреб,
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі (втрати) орендованого майна;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря
- ліквідації Орендаря — юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).
- в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством

України чи цим договором.

11. Прикінцеві положення

11.1. У випадку зміни юридичної адреси, номеру розрахункового рахунку, місцезнаходження, інших реквізитів Сторони зобов'язуються у десятиденний термін повідомити один одного про зміни, що сталися. У разі

неподання такої інформації всі повідомлення, які направлені за попередньою адресою, вважаються врученими.

11.2. Цей Договір складено на 5-ти сторінках у 2-х (двох) примірниках, що мають однакову юридичну силу, один примірники для Орендодавця та один для Орендаря.

11.3. Взаємовідносини сторін, не врегульовані договором оренди, регулюються чинним законодавством України.

12. Інші умови

(зазначаються умови визначені за результатами конкурсу, рішеннями виконавчого комітету та/або міської ради).

13. Додатки

13.1. Додатки до договору є його невід'ємною і складовою частиною.

13.2 До цього Договору додаються:

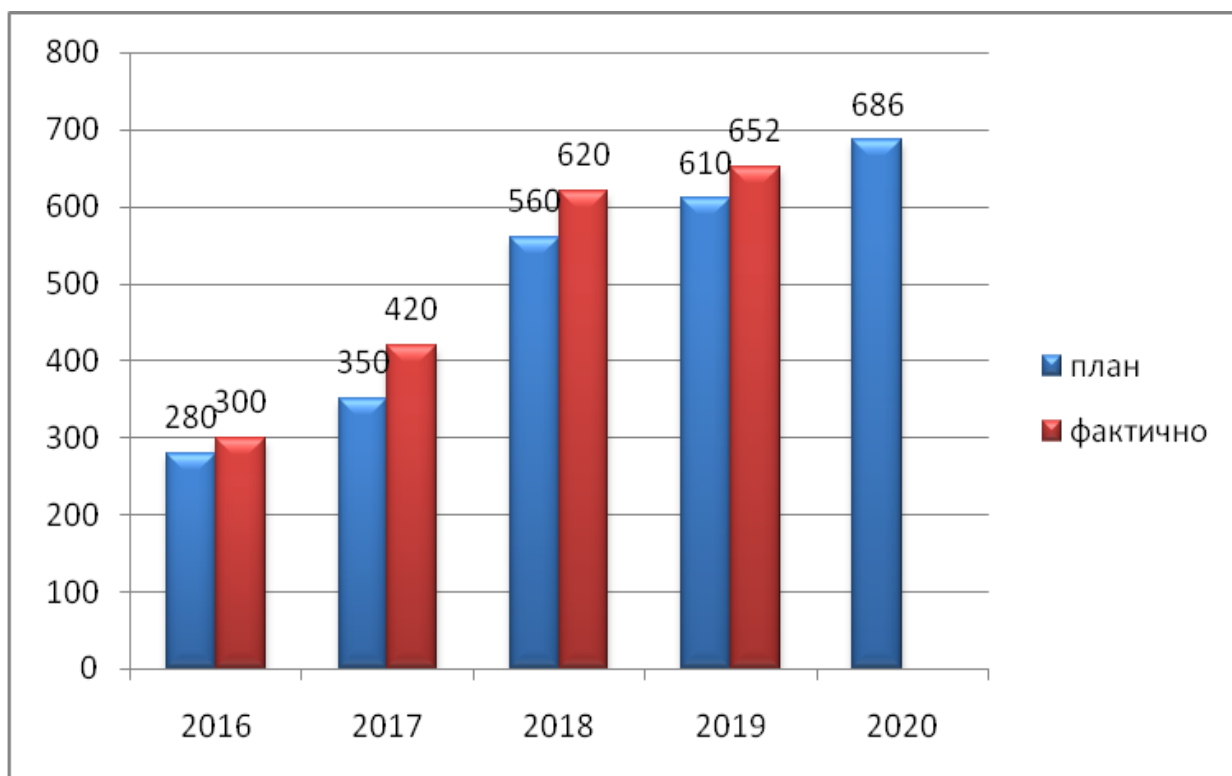
- розрахунок орендної плати;
- висновок про незалежну оцінку майна;
- акт приймання-передачі майна в оренду.

14. Юридичні адреси, банківські платіжні та поштові реквізити сторін

Орендодавець:

Орендар:

Додаток Б



**Динаміка надходження коштів до міського бюджету м.Новий Розділ
від оренди комунального майна**

