

ПОЛОЖЕННЯ

про оренду об'єктів комунальної власності
територіальної громади міста Івано-Франківська

{ Вводиться в дію рішенням міської ради від 27.04.2007 }

*{ Із змінами, внесеними згідно із рішенням міської ради №721-24 від
27.04.2012 }*

*{ У тексті слова "Закон України «Про власність»" виключено на підставі
рішення міської ради №443-15 від 20.10.2011 }*

1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1 Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (далі - Положення) регулює організаційні, правові та майнові відносини між орендодавцем та орендарем, пов'язані з передачею у користування (оренду) за плату на певний строк об'єктів, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, з метою зміцнення економічних основ місцевого самоврядування за рахунок надходжень коштів від оренди об'єктів комунальної власності міста, збільшення обсягів та поліпшення умов надання послуг населенню міста, підвищення ефективності використання майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська.

1.2 Це Положення розроблено відповідно до вимог Конституції України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна", Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та інших законодавчих актів України.

2 ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ

2.1 Об'єктами оренди за цим Положенням є майно, яке згідно із Конституцією України, Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні" та інших нормативно-правових актів належить або може належати до комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська і відповідно до вимог Закону України "Про оренду державного та комунального майна" надається або може бути надано в оренду, у тому числі:

- цілісні майнові комплекси підприємств комунальної власності міста, засновниками яких є Івано-Франківська міська рада чи виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради (далі - підприємства комунальної власності міста);

- структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці) підприємств комунальної власності міста;

- нежитлові будівлі (споруди, приміщення) та інше індивідуально визначене майно, які перебувають в оперативному управлінні або господарському віданні підприємств, установ і організацій комунальної власності міста, якщо такі будівлі (споруди, приміщення) та інше індивідуально-визначене майно не використовуються згідно із статутними завданнями даних підприємств, установ і організацій;

- безхазяйне майно, яке відповідно до вимог чинного законодавства України визнано власністю територіальної громади м.Івано-Франківська;

- майно, яке належить до комунальної власності міста, але не передано у встановленому порядку в оперативне управління чи господарське відання підприємств, установ та організацій;

- незавершені будівництвом будівлі (споруди, приміщення), які належать до комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська і тривалий час не вводяться в експлуатацію із-за відсутності коштів на їх добудову.

2.2 Не можуть бути об'єктами оренди цілісні майнові комплекси підприємств комунальної власності міста, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нежитлові будівлі (споруди, приміщення) та інше індивідуально визначене майно, що належить до комунальної власності міста, здача в оренду яких заборонена законодавством України або відповідними рішеннями міської ради.

2.3 Дане Положення не поширюється на об'єкти, розташовані на території м.Івано-Франківська, що належать до державної власності, об'єкти спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст області, а також об'єкти, що належать на правах приватної власності юридичним і фізичним особам.

2.4 Дія цього Положення не поширюється на:

- об'єкти, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, які на підставі відповідного рішення міської ради передано або планується передати у лізинг відповідно до Закону України "Про лізинг";

- об'єкти, які на підставі відповідного рішення міської ради вже передані або планується передати в безоплатне користування (позичку);

- об'єкти, які на підставі відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради передаються в оперативне управління чи господарське відання підприємствам комунальної власності міста Івано-Франківська і будуть використовуватися згідно із статутними завданнями таких підприємств;

- майно відкритих акціонерних товариств, у статутному фонді яких є частка майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська.

3 ОРЕНДОДАВЦІ ТА ОРЕНДАРИ

3.1 Орендодавцем об'єктів комунальної власності міста, які згідно з п.2.1 цього Положення надаються в оренду (далі - об'єкти оренди), є виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради.

3.2 Орендарями об'єктів оренди можуть бути:

а) юридичні особи України, які пройшли державну реєстрацію у порядку, встановленому Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців";

б) об'єднання громадян, благодійні організації і політичні партії, які зареєстровані в Україні, мають статус юридичної особи відповідно до вимог Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців";

в) громадяни України, у тому числі:

- фізичні особи - підприємці, які пройшли державну реєстрацію у порядку, встановленому Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців";

- фізичні особи - не підприємці, які виступають наймачами гаражних приміщень, а також підсобних та господарських приміщень для покращення житлових умов;

- фізичні особи - творчі працівники, які виступають наймачами приміщень виключно під творчі майстерні;

г) фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, які мають право на придбання в оренду майна на території України у порядку, визначеному чинним законодавством України.

4 ПОРЯДОК ПОДАВАННЯ ТА РОЗГЛЯДУ ЗАЯВ І ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО НАДАННЯ В ОРЕНДУ ОБ'ЄКТІВ ОРЕНДИ

4.1 Порядок надання в оренду об'єктів оренди визначається даним Положенням, Законом України "Про оренду державного та комунального майна", Цивільним і Господарським кодексами України та іншими нормативно-правовими актами, які є чинними на момент прийняття рішення про надання в оренду конкретного об'єкта оренди.

Цілісні майнові комплекси підприємств комунальної власності міста, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) надаються в оренду виключно у порядку, визначеному Законом України "Про оренду державного та комунального майна".

4.2 Ініціатива щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди може виходити від:

- орендодавця - виконавчого комітету міської ради;

- комісії міськвиконкому з питань надання в оренду нежитлових приміщень та приватизації об'єктів комунальної власності міста (далі - Комісія), створеної розпорядженням міського голови, яка є дорадчим органом виконавчого комітету міської ради, і на яку покладаються обов'язки щодо розгляду заяв юридичних та фізичних осіб, пов'язаних з орендою і приватизацією об'єктів комунальної власності територіальної громади міста

Івано-Франківська, та за результатами розгляду даних заяв - підготовки відповідних пропозицій на розгляд виконавчого комітету міської ради;

- Фонду комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (далі - Фонд комунальної власності);

- підприємств, установ і організацій комунальної власності міста, в оперативному управлінні чи господарському віданні яких перебувають відповідні об'єкти оренди, (далі - Підприємства);

- фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями об'єктів оренди відповідно до вимог п.3.2 цього Положення.

4.3 Особливості розгляду пропозицій щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди за ініціативою орендодавця, Комісії, Фонду комунальної власності та Підприємства.

4.3.1 Пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди, що подаються орендодавцем, Фондом комунальної власності та Комісією, можуть стосуватися тільки тих об'єктів оренди, які раніше вже перебували в оренді і на момент подання даних пропозицій були повернені орендодавцеві від попереднього орендаря за актом приймання-передачі, а також безхазяйного майна та майна, яке є вільним і не перебуває в оперативному управлінні чи господарському віданні підприємств, установ і організацій.

Пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди, що подаються Підприємством, можуть стосуватися тільки тих об'єктів оренди, які перебувають у даних Підприємств в оперативному управлінні чи господарському віданні і на момент подання конкретних пропозицій не використовуються для потреб Підприємства згідно із статутними завданнями даного Підприємства.

Пропозиції Підприємства оформляються в письмовій формі (листом) на ім'я міського голови. Разом із пропозицією (листом) щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди Підприємство подає коротку характеристику даного об'єкта оренди, у тому числі: повну його назву згідно з бухгалтерськими документами, коротку інформацію про технічний стан об'єкта оренди, дату виготовлення (побудови) і дату введення в експлуатацію, початкову і залишкову балансову вартість об'єкта оренди, а якщо об'єктом оренди є нежитлове приміщення (будівля, споруда), то Підприємство подає його корисну площу, місце розташування, наявність в приміщенні комунальних вигод і т.д., а також копію плану приміщення (будівлі, споруди) та копію плану земельної ділянки, яка закріплена за даним приміщенням (будівлею, спорудою) разом з копією документів, які дають право на використання вказаної земельної ділянки.

Подаючи пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди, Підприємство подає також свої пропозиції щодо можливого подальшого використання даного об'єкта оренди та вимоги до орендаря, які майбутній орендар зобов'язаний буде виконувати у випадку надання йому в оренду даного об'єкта оренди, у тому числі і вимоги щодо подальшого використання земельної ділянки, яка закріплена за об'єктом оренди.

Пропозиції про надання в оренду конкретного об'єкта оренди Підприємство погоджує з керівником відповідного відділу (управління) міськвиконкому, що здійснює управління цим Підприємством.

4.3.2 Пропозиції щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди від орендодавця, Комісії та Підприємства подаються (надсилаються) безпосередньо до Фонду комунальної власності.

На підставі поданих пропозицій Фонд комунальної власності збирає при необхідності додаткову інформацію про об'єкт оренди і на підставі наявних документів готує пропозиції про надання в оренду даного об'єкта оренди на конкурсній основі.

Порядок підготовки об'єкта оренди для передачі його в оренду на конкурсній основі, порядок підготовки та проведення конкурсу, а також порядок затвердження результатів конкурсу визначається діючим "Положенням про проведення конкурсів на право укладення договорів оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська", затвердженим рішенням Івано-Франківської міської ради (далі - Положення про проведення конкурсів).

4.4 Особливості подання та розгляду заяв на надання в оренду об'єктів оренди від юридичних та фізичних осіб.

4.4.1 Юридичні та фізичні особи, які бажають придбати в оренду конкретний об'єкт оренди, (далі - претенденти на оренду), подають (надсилають) до Фонду комунальної власності у двох примірниках заяву встановленої форми (додаток 1) про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди. Разом із заявою заявник подає до Фонду комунальної власності належним чином завірени копії документів, перелік яких приведено в бланку заяви.

У випадку подання претендентом на оренду заяви на придбання в оренду об'єкта оренди, про який у Фонді комунальної власності немає інформації, то по такому об'єкту претендент на оренду зобов'язаний подати до Фонду комунальної власності наявну у нього додаткову інформацію та наявні документи по даному об'єкту оренди, у тому числі: погодження балансоутримувача об'єкта оренди про згоду на передачу в оренду даного об'єкта. Відповідне погодження повинно бути оформлено згідно із вимогами п.4.3.1 цього Положення в частині, що стосується надання Підприємством інформації про об'єкт оренди. Якщо претендент на оренду бажає взяти в оренду вільне нежитлове приміщення, то він зобов'язаний подати до Фонду комунальної власності копію поповерхового плану будівлі, в якій розташоване дане приміщення, вказавши на цьому плані приміщення, яке пропонується взяти в оренду. План будівлі повинен бути завірений підписом і печаткою балансоутримувача будівлі. Разом з вищевказаними документами претендент на оренду повинен подати також інші документи, на підставі яких він може отримати право на придбання в оренду об'єкта оренди поза конкурсом.

4.4.2 Подана юридичною чи фізичною особою заява на надання в оренду об'єкта оренди реєструється у Фонді комунальної власності в журналі вхідної

кореспонденції Фонду. Один примірник заяви з відміткою Фонду комунальної власності про реєстрацію даної заяви повертається (надсилається) заявнику, а другий разом з пакетом доданих документів залишається у Фонді комунальної власності для подальшого опрацювання і прийняття відповідного рішення у порядку, визначеному даним Положенням.

4.4.3 Заява на надання в оренду об'єкта оренди, подана юридичною чи фізичною особою, попередньо розглядається у Фонді комунальної власності. За результатами розгляду даної заяви Фонд комунальної власності подає заяву претендента на оренду на розгляд Комісії або направляє заявникові лист-повідомлення про те, що подана ним заява не буде розглядатися з наступних причин:

- а) подана заява оформлена з порушенням вимог п.4.4.1 цього Положення;
- б) об'єкт оренди, який має намір придбати в оренду заявник, не відповідає вимогам розділу 2 цього Положення;
- в) об'єкт оренди на момент подання заяви не є вільним або перебуває в оренді у іншого орендаря;
- г) орендодавцем вже прийнято рішення про передачу в оренду даного об'єкта оренди на конкурсних засадах;
- д) рішенням міської ради даний об'єкт оренди включений в перелік об'єктів, які підлягають приватизації на конкурсних засадах;
- е) передача в оренду даного об'єкта оренди заборонена законодавством України або відповідним рішенням міської ради;
- ж) фізична чи юридична особа, яка подала заяву на надання в оренду об'єкта оренди, не може бути визнана орендарем відповідно до вимог п.3.2 цього Положення.

Направляється лист-повідомлення заявнику за підписом голови Фонду комунальної власності або його заступника в тижневий термін з дня реєстрації відповідної заяви у Фонді комунальної власності.

Заява на надання в оренду об'єкта оренди разом із пакетом доданих документів і другим примірником листа-відмови зберігається у Фонді комунальної власності.

4.4.4 Заява від юридичної чи фізичної особи на надання в оренду об'єкта оренди, яку Фонд комунальної власності подає на розгляд Комісії, розглядається даною Комісією у порядку, визначеному Положенням про Комісію, що затверджується виконавчим комітетом міської ради. За результатами розгляду даної заяви Комісія може прийняти наступні рішення:

- а) рекомендувати виконавчому комітету міської ради схвалити рішення про надання дозволу на передачу в оренду претенденту на оренду конкретного об'єкта оренди на підставі поданої ним заяви;
- б) відмовити претенденту на оренду в наданні згоди на передачу в оренду об'єкта оренди з обґрунтуванням підстав відмови;
- в) Комісія може доручити відповідним службам міськвиконкому чи окремим членам Комісії додатково вивчити інформацію про претендента на оренду чи об'єкт оренди для прийняття кінцевого рішення на черговому засіданні Комісії у порядку, визначеному даним Положенням.

4.4.5 Комісія рекомендує виконавчому комітету міської ради схвалити рішення про надання дозволу на передачу в оренду претенденту на оренду конкретного об'єкта оренди на підставі поданої ним заяви у випадку, якщо такий претендент відповідає вимогам п.3.2 цього Положення, а також у випадку коли:

а) претендент бажає взяти в оренду окреме індивідуально-визначене майно Підприємства, за винятком нежитлових будівель (споруд, приміщень) та транспортних засобів, з умовою, що згода на передачу в оренду такого майна надало Підприємство - балансоутримувач майна;

б) претендент бажає взяти в оренду нежитлові приміщення корисною площею до 10 кв.м, за умови, що згода на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди оформлена згідно з вимогами п.4.3.1 цього Положення;

в) претендент - фізична особа бажає взяти в оренду нежитлове приміщення колясочної, частину коридору або сходової клітки з метою покращення житлових умов за умови, що згода на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди оформлена згідно з вимогами п.4.3.1 цього Положення, а також за умови, що дана фізична особа належним чином погодила питання передачі їй в оренду приміщення з усіма сусідами на конкретному поверсі чи сходовій клітці будинку;

г) претендент - фізична особа бажає взяти в оренду нежитлове приміщення, розташоване у будинку, в якому проживає фізична особа - заявник, з метою використання орендованого приміщення для господарських потреб;

д) претендент (юридична особа або фізична особа - підприємець) бажає придбати в оренду нежитлові приміщення корисною площею 10 кв.м і більше за умови, що він буде використовувати орендовані приміщення виключно під медичний заклад і зобов'язується надавати в орендованих приміщеннях медичні послуги мешканцям міста, які не надаються жодною медичною установою міста. Надання таких послуг повинно бути підтверджено головним лікарем центральної міської клінічної лікарні та комісією міської ради з питань охорони здоров'я та соціального захисту населення;

е) претендентом на придбання в оренду об'єкта оренди є установа, що фінансується з бюджету міста Івано-Франківська;

ж) претендент подав заяву на придбання в оренду об'єкта оренди, який не менше як два рази виставлявся на конкурс, але жодної заяви на участь в конкурсі по даному об'єкту оренди не надходило.

У рішенні Комісії, яким рекомендується виконавчому комітету міської ради схвалити рішення про надання дозволу на передачу в оренду претенденту на оренду конкретного об'єкта оренди, повинно бути вказано повну назву об'єкта оренди, його площу та місце розташування, якщо об'єктом оренди є нежитлові приміщення, його адресу, термін, на який пропонується надати в оренду об'єкт оренди і пропозиції щодо його подальшого використання.

Рекомендуючи виконавчому комітету міської ради схвалити рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди

юридичній чи фізичній особі, яка подала заяву на придбання в оренду такого об'єкта оренди, Комісія може також рекомендувати виконавчому комітету міської ради включити в особливі умови договору оренди, який буде укладатися з такою юридичною чи фізичною особою, виконання певних умов договору оренди, які повинен буде виконувати орендар протягом дії договору оренди, у тому числі: умов щодо ремонту об'єкта оренди, режиму його використання, необхідності укладення окремих угод з балансоутримувачем щодо використання інженерних мереж, приміщень спільного користування та земельної ділянки, закріпленої за будівлею і т.д.

Рекомендації Комісії щодо надання в оренду конкретного об'єкта оренди юридичній чи фізичній особі, яка подала відповідну заяву на придбання в оренду цього об'єкта оренди, оформляється в протоколі засідання Комісії, який підписується секретарем та затверджується головою Комісії.

На підставі рекомендацій Комісії, викладених в затверженому протоколі засідання Комісії, Фонд комунальної власності готує відповідний проект рішення міськвиконкому на чергове засідання виконавчого комітету міської ради. Процедура подальшого розгляду та прийняття рішення виконавчим комітетом міської ради з даного питання визначається регламентом виконавчого комітету міської ради.

4.4.6 Комісія відмовляє юридичним чи фізичним особам у наданні дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди на підставі поданої юридичною чи фізичною особою заяви у наступних випадках:

а) заявником є юридична чи фізична особа, яка раніше вже орендувала об'єкти комунальної власності міста і з якою було припинено такі договори оренди за рішенням суду чи на вимогу орендодавця відповідно до вимог ст.782 Цивільного кодексу України;

б) подана претендентом заява не може бути задоволена з підстав, викладених в п.п.4.4.3 б), 4.4.3 в), 4.4.3 г), 4.4.3 д), 4.4.3 е) та 4.4.3 ж) цього Положення.

Приймаючи рішення про відмову юридичним чи фізичним особам у наданні згоди на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди на підставі поданої юридичною чи фізичною особою заяви, Комісія може зобов'язати Фонд комунальної власності підготувати у встановленому порядку даний об'єкт оренди для передачі його в оренду на конкурсній основі відповідно до вимог Положення про проведення конкурсів або запропонувати Підприємству - балансоутримувачу об'єкта оренди використовувати даний об'єкт оренди для потреб Підприємства.

Рішення Комісії з даного питання оформляється в протоколі засідання Комісії, яке є обов'язковим до виконання.

На підставі прийнятого Комісією рішення Фонд комунальної власності письмово інформує заявника, якому відмовлено у наданні згоди на передачу йому в оренду конкретного об'єкта оренди, з посиланням на конкретний протокол засідання Комісії та причини відмови Комісії у наданні згоди на передачу в оренду даного об'єкта оренди.

Рішення Комісії з даного питання Фонд комунальної власності доводить також до Підприємства - балансоутримувача об'єкта оренди, якщо вказане Підприємство пропонувало надати в оренду конкретний об'єкт оренди вищевказаній юридичній чи фізичній особі.

Доводиться дана інформація до заявника та балансоутримувача об'єкта оренди листом, який підписується головою Фонду комунальної власності або його заступником.

Юридичні чи фізичні особи, яким було відмовлено у наданні згоди на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди у зв'язку з прийнятим рішенням про передачу в оренду даного об'єкта оренди на конкурсній основі, мають право взяти участь у конкурсі на право укладення договору оренди такого об'єкта оренди, подавши до Фонду комунальної власності нову заяву у порядку та в термін, які встановлюються конкурсною комісією відповідно до вимог Положення про проведення конкурсів.

Підготовка та проведення конкурсу на право укладення договору оренди даного об'єкта оренди проводиться згідно з вимогами Положення про проведення конкурсів.

4.5 Керуючись рекомендаціями Комісії, виконавчий комітет міської ради відповідно до регламенту виконавчого комітету міської ради приймає рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретній юридичній чи фізичній особі конкретного об'єкта оренди.

У рішенні виконавчого комітету міської ради в даному випадку вказується повна назва об'єкта оренди, термін, на який надається дозвіл на передачу в оренду даного об'єкта оренди, умови щодо подальшого використання об'єкта оренди, які зобов'язаний виконувати орендар протягом терміну дії договору оренди.

4.6 Виконавчий комітет міської ради вправі не схвалити рішення про надання згоди на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди юридичній чи фізичній особі на підставі рекомендацій Комісії у випадках, якщо у міськвиконкому будуть в наявності документи, в яких буде доведено, що Комісія не дотрималася вимог цього Положення при розгляді заяви на надання в оренду вказаного об'єкта оренди. В даному випадку такий об'єкт оренди повинен надаватися в оренду на конкурсних засадах у порядку, визначеному Положенням про проведення конкурсів.

4.7 Керуючись рекомендаціями Комісії та на підставі відповідного протоколу засідання Комісії, виконавчий комітет міської ради відповідно до вимог регламенту виконавчого комітету міської ради може прийняти рішення про винесення на розгляд сесії міської ради окремих питань, пов'язаних з наданням дозволу на передачу в оренду окремих об'єктів оренди, та інших питань, пов'язаних з орендою об'єктів комунальної власності міста, у випадку, якщо вирішення цих питань належить до компетенції міської ради.

На розгляд сесії міської ради виносяться проекти рішень міської ради, що стосуються оренди об'єктів комунальної власності міста, не врегульовані даним Положенням, та проекти рішень міської ради, пов'язані з наданням в оренду об'єктів комунальної власності міста чи продовження терміну дії

договорів оренди на строк більше трьох років, а також проекти рішень міської ради, пов'язані з наданням орендарям пільг при нарахуванні орендної плати чи списанням наявної заборгованості з орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності міста.

4.8 Рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради про надання дозволу на передачу в оренду юридичній чи фізичній особі конкретного об'єкта оренди є підставою для укладення з даною юридичною чи фізичною особою договору оренди вказаного об'єкта оренди.

4.9 Про прийняті виконавчим комітетом міської ради, а у випадку необхідності, і сесією міської ради рішення на підставі поданих юридичними чи фізичними особами заяв на надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди Фонд комунальної власності письмово інформує даних юридичних чи фізичних осіб.

5 ДОГОВІР ОРЕНДИ. ОСОБЛИВОСТІ ЙОГО УКЛАДЕННЯ ТА ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО НЬОГО. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

5.1 Договір оренди - це документ, за яким орендодавець передає, а орендар приймає в строкове платне користування об'єкт оренди. Договір оренди укладається між орендарем та орендодавцем в письмовій формі.

Договір оренди повинен відповідати вимогам цього Положення, Цивільному та Господарському кодексам України і Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Всі договори оренди об'єктів оренди, що належать до комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська, повинні бути укладені згідно з типовою формою договору оренди. Типова форма договору оренди затверджується виконавчим комітетом міської ради. Типова форма договору оренди обов'язково повинна включати всі істотні умови договору оренди, передбачені Законом України "Про оренду державного та комунального майна".

Типова форма договору оренди повинна включати наступні розділи:

- предмет договору оренди;
- умови і строки передачі та повернення об'єкта оренди;
- порядок нарахування та сплати орендної плати за об'єкт оренди;
- права та обов'язки орендаря і орендодавця;
- відповідальність сторін у випадку порушення умов договору оренди;
- термін дії договору оренди, порядок і умови його продовження чи припинення;
- порядок внесення змін до договору оренди;
- суборенда об'єкта оренди;
- ризики випадкової загибелі чи випадкового псування об'єкта оренди;
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- особливі умови договору оренди;
- заключні положення.

При укладенні договору оренди за згодою орендаря та орендодавця в тексті договору оренди можуть бути включені інші умови договору оренди, які не суперечать чинному законодавству України та типовій формі договору оренди.

У випадку, коли предметом договору оренди є будівля або інша капітальна споруда (їх окрема частина) і вказаний договір оренди укладається терміном на три роки і більше, то такий договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації у порядку, визначеному чинним законодавством України.

Оплата послуг, пов'язаних з нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією такого договору оренди, здійснюється за кошти орендаря.

Договір оренди, який підлягає нотаріальному посвідченню, укладається між орендарем та орендодавцем у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник такого договору оренди зберігається в орендаря, другий - у Фонді комунальної власності, а третій - в нотаріальній конторі, яка здійснює нотаріальне посвідчення такого договору оренди.

Договір оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), який укладається на строк менше трьох років, нотаріальному посвідченню та державній реєстрації не підлягає.

Нотаріальному посвідченню не підлягає також договір оренди, об'єктом оренди якого є індивідуально визначене майно, незалежно від того, на який термін такий договір оренди укладається.

Договір оренди, який не підлягає нотаріальному посвідченню, укладається у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник такого договору оренди зберігається у орендаря, а другий - у Фонді комунальної власності.

Всі договори оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, які укладаються згідно з даним Положенням, підлягають реєстрації у Фонді комунальної власності. Після реєстрації всі договори оренди (за виключенням договорів оренди, що нотаріально посвідчуються) прошнуровуються, скріплюються підписами голови Фонду комунальної власності або його заступника і уповноваженою особою орендаря та завіряються печатками Фонду комунальної власності і орендаря.

5.2 На підставі рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради про надання згоди на передачу в оренду юридичній чи фізичній особі конкретного об'єкта оренди Фонд комунальної власності готує проект договору оренди даного об'єкта оренди. Проект договору оренди, а також розрахунок місячного розміру орендної плати, яку повинен буде сплачувати орендар протягом терміну дії договору оренди (далі - розрахунок орендної плати), візується спеціалістом відділу оренди Фонду комунальної власності і подається на погодження та підписання орендареві.

Право підпису договору оренди та погодження розрахунку орендної плати від імені орендаря мають:

- фізичні особи, яким передається в оренду конкретний об'єкт оренди у порядку, визначеному даним Положенням. Конкретна фізична особа може надати право підпису договору оренди та погодження розрахунку орендної плати від її імені іншій фізичній особі на підставі довіреності, посвідченої в нотаріальній конторі;

- уповноважена особа юридичної особи, яка має належним чином оформлені документи на право підпису такого договору оренди та погодження розрахунку орендної плати.

Підписи уповноважених представників орендаря на договорі оренди та розрахунку орендної плати від імені юридичних осіб обов'язково завіряються оригіналом печатки даної юридичної особи.

Фізичні особи завіряють оригіналом печатки свої підписи на договорі оренди та розрахунку орендної плати у тому випадку, якщо вони мають таку печатку.

Після підписання орендарем договору оренди та розрахунку орендної плати дані документи візуються начальником відділу оренди Фонду комунальної власності. Розрахунок орендної плати затверджується головою Фонду комунальної власності чи його заступником. Після цього Фонд комунальної власності погоджує проект договору оренди з начальником юридичного відділу міськвиконкому та подає його на підпис уповноваженій особі орендодавця.

У випадку, якщо в процесі погодження проекту договору оренди з юридичним відділом міськвиконкому до даного проекту договору оренди необхідно внести зміни чи доповнення, то внесення таких змін чи доповнень обов'язково має бути погоджено з орендарем.

Договір оренди від імені орендодавця підписується міським головою або його першим заступником, який відає питаннями оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська.

Міський голова своїм розпорядженням може делегувати право підпису договору оренди об'єкта оренди іншому заступнику міського голови або голові Фонду комунальної власності.

Підпис орендодавця на договорі оренди завіряється печаткою виконавчого комітету міської ради, якщо такий договір оренди від імені орендодавця підписав міський голова, його перший заступник чи заступник, або печаткою Фонду комунальної власності, якщо такий договір оренди від імені орендодавця підписав голова Фонду комунальної власності на підставі відповідного розпорядження міського голови.

5.3 Договір оренди, який не підлягає нотаріальному посвідченню, повинен бути підписаний орендарем та орендодавцем і зареєстрований у Фонді комунальної власності протягом 30 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради.

Договір оренди, який підлягає нотаріальному посвідченню, повинен бути нотаріально посвідчений та зареєстрований у Фонді комунальної власності протягом 30 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради.

У випадку неможливості сторін з об'єктивних причин (відсутність технічного паспорта на орендовані приміщення, виготовленого бюро технічної інвентаризації, відсутність свідоцтва про право власності на надані в оренду приміщення, відсутність інформаційної довідки на витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно) протягом 30 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради нотаріально посвідчити договір оренди нежитлових приміщень, який укладається на три роки і більше, то в такому випадку між орендарем та орендодавцем укладається тимчасовий договір оренди нежитлових приміщень терміном на 6 місяців з дня його укладення з умовою, що протягом вказаного періоду орендарем за власні кошти будуть виготовлені всі документи, необхідні для нотаріального посвідчення вищевказаного договору оренди нежитлових приміщень, а також з умовою, що за вказаний період між орендарем і орендодавцем буде укладено та нотаріально посвідчено новий договір оренди даних нежитлових приміщень.

У випадку, якщо протягом 30 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради між орендарем та орендодавцем не буде укладено договір оренди у порядку, встановленому даним Положенням, раніше прийняте міською радою чи виконавчим комітетом міської ради рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди підлягає скасуванню у порядку, встановленому чинним законодавством України.

Після скасування раніше прийнятого рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди даний об'єкт оренди надається в оренду на конкурсних засадах.

Дія даного пункту не поширюється на об'єкти оренди, які надаються в оренду на конкурсних засадах у порядку, визначеному Положенням про проведення конкурсів.

5.4 До підписання договору оренди орендар та орендодавець повинні досягти погодження з усіх істотних умов договору оренди. В даному випадку по окремих пунктах і в окремих розділах договору оренди повинно бути відображено певні моменти, які б не давали можливості кожній із сторін трактувати дані пункти договору оренди по різному, у тому числі:

5.4.1 В розділі договору оренди "Предмет договору оренди" повинна бути вказана повна назва, адреса та коротка характеристика об'єкта оренди.

У випадку, якщо об'єктом оренди є будівля або інша капітальна споруда (їх частина) в договорі оренди вказується:

- місце розташування (підвал, напівпідвал, № поверху, горище, мезонін і т.д.) приміщень, що надаються в оренду, з посиланням на технічний паспорт чи інвентаризаційну справу, виготовлених бюро технічної інвентаризації;
- корисна площа приміщень та площа допоміжних приміщень, що надаються в оренду;
- вартість приміщень з врахуванням їх індексації, якщо такі дані є на момент укладення договору оренди;

- площа земельної ділянки, закріпленої за об'єктом оренди, якщо на момент укладення договору оренди така площа є, а також порядок користування даною земельною ділянкою;

- перелік і кількість невід'ємного від приміщення майна, яке розташоване в даному приміщенні і передається в користування орендареві разом з приміщенням;

- інформація про наявність технічного паспорта чи інвентаризаційної справи на приміщення, що надаються в оренду.

В даному розділі договору оренди вказується також умови щодо подальшого використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, погоджені між орендарем та орендодавцем.

Якщо об'єктом оренди є будівля або інша капітальна споруда (їх окрема частина), то в даному розділі договору оренди орендарем та орендодавцем обумовлюється порядок надання орендареві права користування земельною ділянкою, закріпленою за об'єктом оренди.

При оформленні даного розділу договору оренди в частині, що стосується права орендаря на користування земельною ділянкою, закріпленою за об'єктом оренди, орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Відповідно до статті 796 Цивільного кодексу України орендареві, який орендує будівлю або іншу капітальну споруду (їх окрему частину), надається право користування земельною ділянкою, на якій знаходяться орендовані приміщення, а також земельною ділянкою, яка прилягає до будинку, в якому розташовані приміщення, в розмірі, необхідному для досягнення мети оренди приміщень (далі - Земельна ділянка), на строк, що не перевищує терміну дії договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини).

Права та обов'язки сторін щодо користування Земельною ділянкою, у тому числі розмір плати за користування Земельною ділянкою, визначаються договором оренди Земельної ділянки, який укладається між орендарем та орендодавцем.

5.4.2 У розділі договору оренди "Умови і строки передачі та повернення об'єкта оренди" повинно бути вказано порядок і терміни вступу орендаря в користування об'єктом оренди, у тому числі порядок передачі та терміни оформлення і підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря.

В даному розділі договору оренди повинно бути вказано також порядок і терміни повернення об'єкта оренди від орендаря до орендодавця після закінчення дії договору оренди чи дострокового припинення договору оренди у порядку, визначеному чинним законодавством України, та порядок відшкодування орендареві поліпшень об'єкта оренди після припинення договору оренди, якщо такі поліпшення були здійснені орендарем протягом терміну дії договору оренди на підставі письмового дозволу орендодавця, отриманого орендарем у встановленому даним Положенням порядку.

При оформленні даного розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Орендар вступає у користування об'єктом оренди після укладення у встановленому порядку договору оренди та підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря. Форма акта приймання-передачі приведена в додатку 2 до даного Положення. Підписується акт приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря повноважними представниками сторін, у тому числі:

- від імені орендодавця - керівником підприємства (установи), на балансі якої перебуває об'єкт оренди, та головою Фонду комунальної власності або його заступником;

- від імені орендаря - фізичною особою, якій надано дозвіл на передачу в оренду об'єкта оренди, або уповноваженою особою юридичної чи фізичної особи, яка має належним чином оформлені документи на право підпису такого акта приймання-передачі.

Передача об'єкта оренди в оренду не спричиняє права власності орендаря на даний об'єкт оренди.

Акт приймання-передачі об'єкта оренди оформляється одночасно з передачею даного об'єкта в оренду від орендодавця до орендаря. Термін оформлення акта приймання-передачі об'єкта оренди не може перевищувати трьох днів з дня реєстрації договору оренди у Фонді комунальної власності.

Після закінчення дії договору оренди, в тому числі у разі його припинення у зв'язку з відмовою орендодавця від договору оренди в порядку, визначеному ст.782 Цивільного кодексу України, або у випадку іншого розірвання договору оренди, включаючи розірвання договору оренди внаслідок істотної зміни обставин (ст.652 Цивільного кодексу України), набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору оренди чи визнання договору оренди недійсним, орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди у погоджений сторонами термін, але не пізніше як протягом 20 календарних днів із дня припинення дії договору оренди, у тому числі в разі недосягнення між сторонами договору оренди угоди щодо строків повернення об'єкта оренди.

Днем припинення договору оренди слід вважати:

- день закінчення терміну дії договору оренди, якщо сторонами не вирішено питання щодо продовження терміну дії договору оренди на новий строк;

- у випадку припинення дії договору оренди за взаємною згодою сторін - день укладення письмової угоди про припинення дії договору оренди або інша дата, зазначена в цій угоді;

- у випадку розірвання договору оренди орендодавцем в порядку, визначеному ст.782 Цивільного кодексу України, - день одержання орендарем письмового повідомлення від орендодавця про відмову від договору оренди;

- у випадку розірвання договору оренди за рішенням суду чи визнання за рішенням суду договору оренди недійсним - день набрання рішенням суду законної сили.

Передача об'єкта оренди від орендаря до орендодавця після припинення договору оренди здійснюється за актом приймання-передачі об'єкта оренди. Форма акта приймання-передачі приведена в додатку 3 до даного Положення.

Підписується акт приймання-передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця повноважними представниками сторін, у тому числі:

- від імені орендодавця - керівником підприємства (установи), на балансі якої перебуває об'єкт оренди, та головою Фонду комунальної власності або його заступником;

- від імені орендаря - фізична особа, якій надано дозвіл на передачу в оренду об'єкта оренди, або уповноважена особа юридичної чи фізичної особи, яка має належним чином оформлені документи на право підпису такого акта приймання-передачі.

У випадку невиконання орендарем обов'язку щодо строків повернення орендодавцеві об'єкта оренди, він сплачує орендодавцеві неустойку в розмірі подвійного розміру орендної плати, нарахованої згідно з умовами договору оренди з врахуванням суми ПДВ, за період безпідставного користування об'єктом оренди, як це передбачено п.2 ст.785 Цивільного кодексу України.

При передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця орендар має право залишити собі поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем за власні кошти, якщо дані поліпшення можуть бути відокремлені від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди.

Вартість поліпшень орендованого майна, здійснених орендарем, які неможливо відокремити від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, можуть бути компенсовані орендарю у порядку, передбаченому чинним законодавством України, при умові, що дані поліпшення були здійснені орендарем на підставі належним чином оформленого дозволу орендодавця.

Вартість поліпшень орендованого майна, що були здійснені орендарем без згоди орендодавця, які неможливо відокремити від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, відшкодуванню не підлягають.

5.4.3 В розділі договору оренди "Порядок нарахування та сплати орендної плати за об'єкт оренди" повинно бути вказано порядок нарахування орендної плати, сума нарахованої орендної плати з врахуванням ПДВ, яку повинен сплачувати орендар за об'єкт оренди, порядок та терміни сплати орендної плати, а також порядок внесення змін до договору оренди в частині зміни розміру орендної плати.

При оформленні даного розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Орендна плата - це сума платежу, який вносить орендар орендодавцеві за користування об'єктом оренди незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря.

Орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з "Методикою розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська", затвердженою рішенням Івано-Франківської міської ради, яка є чинною на момент

укладення договору оренди (далі - Методика). На визначену згідно з даною Методикою суму орендної плати нараховується податок на додану вартість відповідно до вимог Закону України "Про податок на додану вартість".

Розрахунок місячного розміру орендної плати, яку повинен сплачувати орендар за об'єкт оренди, здійснюється на спеціальному бланку спеціалістом відділу оренди Фонду комунальної власності і перевіряється начальником відділу оренди. Правильність розрахунку орендної плати за об'єкт оренди посвідчується підписами вказаних працівників Фонду комунальної власності. Після погодження та підписання орендарем розрахунку орендної плати даний розрахунок затверджується головою Фонду комунальної власності або його заступником. Місячний розмір орендної плати, яку повинен сплачувати орендар за об'єкт оренди на дату укладення договору оренди, та нарахований розмір податку на додану вартість записуються в договорі оренди.

Погоджений і підписаний орендарем та затверджений згідно з вимогами даного Положення розрахунок місячного розміру орендної плати за об'єкт оренди є невід'ємною частиною договору оренди.

До орендної плати, яку сплачує орендар за об'єкт оренди, не включаються кошти, які сплачує орендар за комунальні послуги, пов'язані з використанням та утриманням об'єкта оренди, у тому числі: кошти за спожиту електроенергію, газ, воду, телефон, каналізацію, прибирання сміття, а також кошти, сплачені за обслуговування інженерного обладнання внутрішньо-будинкових мереж. Оплата коштів за надані комунальні послуги здійснюється орендарем на підставі відповідних угод, укладених між орендарем та надавачем комунальних послуг.

У випадку, якщо об'єктом оренди є нежитлові приміщення, то орендар крім орендної плати за користування приміщеннями сплачує також орендну плату за земельну ділянку, на якій розташована будівля або інша капітальна споруда (їх окрема частина), у порядку та в розмірі, визначених договором оренди земельної ділянки. Несплата або несвоєчасна сплата орендарем орендної плати за земельну ділянку може бути підставою для розірвання договору оренди об'єкта оренди в порядку, визначеному законодавством України.

Отримувачем коштів за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська є Фонд комунальної власності, якщо інше не вказано в договорі оренди.

Орендна плата за об'єкт оренди сплачується орендарем у грошовій формі. Нарахування орендної плати за об'єкт оренди проводиться з дня підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря і закінчується днем, коли сторонами підписано акт приймання-передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця після припинення договору оренди. Нарахування орендної плати закінчується також з дня оформлення у встановленому порядку акта про примусове повернення орендодавцеві орендованого майна, здійснене державним виконавцем відділу державної виконавчої служби на підставі відповідного рішення суду.

При припиненні договору оренди у зв'язку з приватизацією об'єкта оренди орендарем нарахування орендної плати закінчується днем, коли орендар сплатив повну вартість придбаного на підставі договору купівлі-продажу об'єкта оренди.

Орендна плата з врахуванням податку на додану вартість перераховується на розрахунковий рахунок Фонду комунальної власності, доведений письмово орендодавцем або Фондом комунальної власності до орендаря. Орендна плата за об'єкт оренди сплачується орендарем щомісячно в термін до 20 числа місяця, що слідує за звітним місяцем. На невнесену у встановлені терміни орендарем суму орендної плати нараховується пеня за кожний день прострочення платежу в порядку і розмірах, визначених чинним законодавством України та умовами договору оренди.

Щомісячно орендар та Фонд комунальної власності проводять звірку розрахунків щодо сплати орендної плати за звітний місяць. У випадку, якщо за результатами звірки буде встановлено, що за звітний місяць орендар не сплатив орендної плати, або сплата орендної плати проведена не в повному розмірі, то орендар зобов'язаний погасити наявну заборгованість з орендної плати в 7-денний термін з дня отримання відповідного письмового повідомлення від орендодавця або Фонду комунальної власності.

Розмір орендної плати, яку зобов'язаний сплачувати орендар за об'єкт оренди, може бути переглянутий за погодженням сторін у випадку зміни Методики розрахунку орендної плати за об'єкт оренди, зміни централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України. Зміни розміру орендної плати, яку зобов'язаний сплачувати орендар за об'єкт оренди, здійснюються шляхом внесення відповідних змін до договору оренди у порядку, визначеному п.5.4.7 цього Положення. У випадку, якщо сторонами не буде досягнуто домовленості щодо внесення відповідних змін до договору оренди в частині зміни розміру орендної плати, то такі зміни розміру орендної плати на вимогу однієї із сторін можуть бути внесені до договору оренди за рішенням суду чи господарського суду на підставі відповідної позовної заяви зацікавленої сторони.

Питання про звільнення орендаря від сплати орендної плати, надання орендарю пільг в частині нарахування орендної плати за об'єкт оренди та питання щодо списання наявної заборгованості з орендної плати вирішує сесія міської ради.

Орендна плата, яка поступає на рахунок Фонду комунальної власності, використовується в порядку, визначеному "Методикою розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади м.Івано-Франківська", затвердженою рішенням Івано-Франківської міської ради.

5.4.4 У розділі договору оренди "Права та обов'язки орендаря і орендодавця" повинно бути вказано права та обов'язки орендаря і орендодавця для забезпечення належного виконання умов договору оренди.

При оформленні даного розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Права та обов'язки орендаря і орендодавця визначаються сторонами при укладенні договору оренди і записуються в договорі оренди. В обов'язки орендаря повинні бути обов'язково включені умови щодо подальшої експлуатації об'єкта оренди, встановлені орендодавцем при прийнятті рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди. Крім того, в обов'язки орендаря включаються наступні зобов'язання, які повинен виконувати орендар:

- прийняти у користування об'єкт оренди і підписати акт приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря протягом трьох днів з дня реєстрації договору оренди у Фонді комунальної власності;
- використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням згідно з умовами договору оренди протягом всього терміну дії договору оренди;
- своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату за об'єкт оренди, а також пеню у випадку прострочення термінів сплати орендної плати;
- своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату за земельну ділянку згідно з договором оренди земельної ділянки;
- своєчасно і в повному обсязі вносити плату за надані комунальні послуги підприємствами і установами міста відповідно до укладених з ними договорів;
- отримати від органу державного пожежного нагляду дозвіл на введення в експлуатацію об'єкта оренди та забезпечувати дотримання правил протипожежної безпеки на об'єкті оренди відповідно до вимог чинного законодавства;
- підтримувати в належному стані об'єкт оренди, здійснювати заходи по запобіганню його псування і пошкодження, своєчасно здійснювати капітальний та поточний ремонт об'єкта оренди;
- застрахувати за власні кошти об'єкт оренди на користь орендодавця на вартість, визначену незалежною оцінкою;
- укласти з міськвиконкомом договір оренди земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт оренди, якщо об'єктом оренди є нежитлова будівля (споруда, приміщення);
- у випадку припинення договору оренди повернути орендодавцеві об'єкт оренди у взаємо погоджений сторонами термін або в термін, встановлений чинним законодавством чи умовами договору;
- оплатити кошти за виготовлення технічного паспорта на надані в оренду нежитлові приміщення, виготовлення свідоцтва про право власності на надані в оренду нежитлові приміщення, видачу інформаційної довідки на витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно у випадку нотаріального посвідчення договору оренди;
- оплатити послуги нотаріуса за нотаріальне посвідчення договору оренди та угод про внесення змін до договору оренди у випадку, якщо договір оренди буде нотаріально посвідчуватися;

- оплатити кошти за державну реєстрацію договору оренди у випадку, якщо договір оренди буде нотаріально посвідчуватися;
- виконувати вимоги охоронного договору та охоронного зобов'язання, якщо орендар орендує будівлю-пам'ятку архітектури або частину приміщень, розташованих в будівлі-пам'ятці архітектури;
- інші обов'язки, передбачені законодавством, а також обов'язки, які покладає орендодавець на орендаря при укладенні договору оренди.

5.4.5 У розділі договору оренди "Відповідальність сторін у випадку порушення умов договору оренди" повинно бути вказано яку відповідальність несуть сторони у випадку невиконання чи неналежного виконання умов договору оренди.

При оформленні даного розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором оренди, сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України, та договором оренди, у тому числі:

- за прострочення терміну сплати орендної плати або внесення її не в повному обсязі орендар сплачує на рахунок орендодавця пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період прострочення терміну сплати, розрахованої за кожен день прострочення платежу від суми заборгованості, що склалася з моменту виникнення заборгованості, включаючи день сплати заборгованості.

У разі прострочення сплати орендної плати або внесення її не в повному обсязі, крім нарахованої пені, орендар сплачує також суму інфляції, нарахованої за період прострочення, та три проценти річних від простроченої суми.

До вищевказаних вимог щодо стягнення з орендаря заборгованості з орендної плати та неустойки, а також неустойки, передбаченої п.5.4.2 цього Положення, встановлюється позовна давність тривалістю в три роки;

- у разі погіршення стану орендованого майна чи загибелі об'єкта оренди з вини орендаря, орендар відшкодовує орендодавцеві реальні збитки, які нанесені орендованому майну, при умові, що він не зможе довести, що дані погіршення чи загибель об'єкта оренди сталося не з його вини. Сума реальних збитків в даному випадку визначається в порядку, встановленому чинним законодавством;

- сторони несуть відповідальність за шкоду, завдану третім особам у зв'язку з користуванням майном, переданим в оренду, в порядку, передбаченому чинним законодавством;

- орендар не відповідає за будь-які зобов'язання орендодавця перед третіми особами;

- орендодавець не відповідає за будь-які зобов'язання орендаря перед третіми особами;

- спори, що виникають у ході виконання договору оренди, вирішуються шляхом узгодження спірних моментів з врахуванням прав і законних інтересів кожної із сторін. Якщо сторони не досягли згоди по спірних

питаннях протягом одного місяця з моменту письмового звернення однієї сторони до іншої, будь-яка сторона має право звернутися до суду для вирішення цього спору у судовому порядку.

5.4.6 У розділі договору оренди "Термін дії договору оренди та порядок і умови його продовження чи припинення" повинно бути вказано термін, на який укладається договір оренди, а також розписані умови щодо продовження чи припинення договору оренди. При оформленні даного розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Термін, на який укладається договір оренди конкретного об'єкта оренди, визначається орендодавцем (міською радою чи виконавчим комітетом міської ради) при прийнятті відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради про надання дозволу на передачу в оренду даного об'єкта оренди. В даному випадку виконавчий комітет міської ради вправі приймати рішення про надання дозволу на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди терміном до трьох років.

Дозвіл на передачу в оренду конкретного об'єкта оренди терміном на три роки і більше може надавати тільки сесія міської ради.

Термін, на який укладається договір оренди конкретного об'єкта оренди, встановлений орендодавцем на підставі відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради, записується в договорі оренди.

Термін дії договору оренди об'єкта оренди, який надається в оренду на конкурсній основі, визначається за результатами конкурсу.

Договір оренди об'єкта оренди припиняється у випадку:

- закінчення строку, на який договір оренди було укладено. Про припинення договору оренди в даному випадку сторони письмово повідомляють одна одну в будь-який час, але не пізніше, як в місячний термін з дня закінчення терміну дії договору оренди;

- за взаємною згодою сторін. За взаємною згодою сторін договір оренди припиняється у взаємопогоджені сторонами строки, але не пізніше як у місячний термін з дня досягнення відповідної домовленості про припинення дії договору оренди;

- вступу в законну силу рішення суду чи господарського суду про дострокове розірвання договору оренди на вимогу однієї із сторін;

- приватизації об'єкта оренди орендарем в порядку, визначеному чинним законодавством. В даному випадку договір оренди припиняється днем, коли орендар сплатив повну вартість придбаного на підставі договору купівлі-продажу об'єкта оренди;

- смерті орендаря - фізичної особи;

- припинення орендаря як юридичної особи згідно із ст.104 Цивільного кодексу України, у тому числі у разі його банкрутства;

- загибелі об'єкта оренди;

- розірвання договору оренди орендодавцем в односторонньому порядку згідно з вимогами ст.782 Цивільного кодексу України у випадку, якщо

орендар не вносить орендну плату за об'єкт оренди протягом трьох місяців підряд.

В даному випадку орендодавець направляє на адресу орендаря лист-повідомлення про припинення договору оренди, в якому орендодавець вказує період, протягом якого орендарем не було сплачено орендну плату, та суму несплаченої орендної плати. Вказані дані повинні бути підтверджені відповідними бухгалтерськими документи, підписаними головою Фонду комунальної власності або його заступником та головним бухгалтером Фонду комунальної власності. В листі-повідомленні орендодавець повідомляє орендаря про дату розірвання договору оренди у порядку, визначеному ст.782 Цивільного кодексу України, та умови і терміни передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця у зв'язку з розірванням договору оренди, а також правові наслідки розірвання договору оренди.

Підписується такий лист-повідомлення міським головою або першим заступником міського голови, який відає питаннями оренди, після того як цей лист-повідомлення буде погоджений Фондом комунальної власності та юридичним відділом міськвиконкому.

У разі такої відмови договір оренди вважається розірваним з дня одержання орендарем письмового повідомлення орендодавця про розірвання договору оренди.

Письмове повідомлення орендодавця про розірвання договору оренди вважається одержаним орендарем, якщо:

- це повідомлення вручено повноважному представнику орендаря, який одночасно з одержанням повідомлення підписується на другому примірнику повідомлення, що залишається в орендодавця, або
- це повідомлення надіслано орендодавцем орендарю поштою рекомендованим листом із рекомендованим повідомленням про вручення поштового повідомлення адресату. Таке повідомлення надсилається за адресою місцезнаходження орендаря або за адресою, за якою здійснено державну реєстрацію орендаря - юридичної чи фізичної особи - суб'єктів підприємницької діяльності.

Договір оренди може бути розірваний достроково на вимогу однієї із сторін за рішенням суду чи господарського суду в разі невиконання або неналежного виконання сторонами зобов'язань за договором оренди та з інших підстав, передбачених чинним законодавством, у тому числі:

- орендар використовує орендовані приміщення не за призначенням;
- орендар не виконує умов договору оренди;
- орендар своєю недбалістю створює загрозу пошкодження орендованого майна;
- орендар має заборгованість з орендної плати, що рівна або перевищує тримісячний розмір орендної плати за об'єкт оренди;
- орендар не використовує орендоване майно протягом трьох місяців підряд;
- орендар не підтримує в належному стані орендоване майно, своєчасно не здійснює поточного та капітального ремонту орендованого майна;

- орендар здав у суборенду частину орендованого майна або все майно без отримання на це письмової згоди орендодавця;
- орендар не уклав або відмовляється укласти договір оренди земельної ділянки;
- орендар відмовився прийняти в користування орендоване майно та підписати акт приймання-передачі майна протягом трьох днів з дня реєстрації договору оренди у Фонді комунальної власності;
- орендар відмовився внести зміни до договору оренди в частині зміни місячного розміру орендної плати за об'єкт оренди в порядку, визначеному п.5.4.7 цього Положення, у випадку зміни Методики розрахунку орендної плати, зміни централізованих цін та тарифів.

Договір оренди може бути продовженим при умові, що орендар належним чином виконував умови договору оренди, у тому числі своєчасно та в повному обсязі сплачував орендну плату.

Для отримання дозволу орендодавця на продовження терміну дії договору оренди орендар зобов'язаний подати до Фонду комунальної власності відповідну заяву, оформлену в письмовій формі на ім'я міського голови. Подається така заява не пізніше як за 30 календарних днів до закінчення терміну дії договору оренди. Разом із заявою орендар подає також підтверджуючі документи про виконання умов договору оренди, у тому числі: копію страхового полісу про страхування орендованого майна, копію угоди про спільну експлуатацію будівлі та інженерних комунікацій, укладену з балансоутримувачем будівлі, та копію укладеного з міськвиконкомом договору оренди земельної ділянки, на якій розташовані орендовані приміщення, якщо об'єктом оренди є будівля або інша капітальна споруда (їх окрема частина), а також документи, які підтверджують виконання орендарем особливих умов договору оренди. При поданні заяви на продовження терміну дії договору оренди орендар подає також копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (фізичної особи - підприємця), оформленого згідно з вимогами Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців", та інформацію про фінансово-господарську діяльність, оформлену на бланку, поданому Фондом комунальної власності.

У випадку, якщо об'єкт оренди розташований в закладі освіти, культури чи охорони здоров'я, то подана орендарем заява на продовження терміну дії договору оренди об'єкта оренди повинна бути погоджена з балансоутримувачем об'єкта оренди, а також з керівником відповідного відділу (управління) міськвиконкому, якому підпорядкований балансоутримувач об'єкта оренди.

За результатами розгляду заяви орендаря на продовження терміну дії договору оренди об'єкта оренди Фонд комунальної власності подає заяву орендаря на розгляд Комісії або у нижчевикладеному порядку направляє орендареві лист-повідомлення за підписом міського голови або першого заступника міського голови, який відає питаннями оренди, про те, що термін

дії договору оренди даного об'єкта оренди не буде продовжено з наступних причин:

- подана заявником заява та інші документи на продовження терміну дії договору оренди не підтверджують виконання орендарем умов договору оренди;

- подана заявником заява на продовження терміну дії договору оренди об'єкта оренди, розташованого в закладі освіти, культури чи охорони здоров'я, не погоджена з балансоутримувачем об'єкта оренди та керівником відповідного відділу (управління) міськвиконкому, якому підпорядкований балансоутримувач об'єкта оренди;

- орендодавцем прийнято рішення про передачу в оренду об'єкта оренди на конкурсних засадах;

- рішенням міської ради даний об'єкт оренди включений в перелік об'єктів, які підлягають приватизації на конкурсних засадах;

- передача в оренду об'єкта оренди заборонена законодавством України або відповідним рішенням міської ради;

- фізична або юридична особа, яка подала заяву на продовження терміну дії договору оренди не може бути орендарем відповідно до вимог п.3.2 цього Положення;

- об'єкт оренди планується використовувати для потреб територіальної громади м.Івано-Франківська;

- протягом терміну дії договору оренди орендарем не виконано особливі умови договору оренди, встановлені орендодавцем.

У випадку виконання орендарем умов договору оренди та подання ним заяви на продовження терміну дії договору оренди відповідно до вимог даного Положення, Фонд комунальної власності подає заяву орендаря на розгляд Комісії. За результатами розгляду даної заяви Комісія приймає наступні рішення:

- рекомендує виконавчому комітету міської ради схвалити рішення про продовження терміну дії договору оренди об'єкта оренди на підставі поданої орендарем заяви;

- відмовити орендареві у наданні згоди на продовження терміну дії договору оренди об'єкта оренди.

Комісія може доручити відповідним службам чи окремим членам Комісії додатково вивчити інформацію, що стосується даного об'єкта оренди для прийняття кінцевого рішення на черговому засіданні Комісії у порядку, визначеному даним Положенням.

Рекомендуючи виконавчому комітету міської ради схвалити рішення про надання дозволу орендарю на продовження терміну дії договору оренди, Комісія може також рекомендувати виконавчому комітету міської ради включити в особливі умови договору оренди виконання певних умов договору оренди, які повинен буде виконувати орендар протягом всього терміну дії договору оренди.

Комісія може відмовити орендареві у наданні згоди на продовження терміну дії договору оренди у випадку, якщо на засіданні Комісії буде доведено факт невиконання орендарем умов договору оренди.

Прийняте Комісією рішення за результатами розгляду заяви орендаря про надання йому дозволу на продовження терміну дії договору оренди оформляється в протоколі засідання Комісії, який підписується секретарем та затверджується головою Комісії.

На підставі прийнятого Комісією рішення про відмову орендареві у наданні дозволу на продовження терміну дії договору оренди Фонд комунальної власності готує і направляє на адресу орендаря лист-повідомлення про відмову від продовження терміну дії договору оренди.

Лист-повідомлення про відмову від продовження терміну дії договору оренди направляється орендареві за підписом міського голови або першого заступника міського голови, який відає питаннями оренди, після того як цей лист-повідомлення буде погоджений Фондом комунальної власності та юридичним відділом міськвиконкому.

Лист-повідомлення про відмову від продовження терміну дії договору оренди надсилається на адресу орендаря поштою рекомендованим листом із рекомендованим повідомленням про вручення поштового повідомлення адресату. Таке повідомлення надсилається за адресою місцезнаходження орендаря або за адресою, за якою здійснено державну реєстрацію орендаря - юридичної чи фізичної особи - суб'єктів підприємницької діяльності.

У листі-повідомленні повідомляється орендаря про причини відмови від продовження терміну дії договору оренди та вказуються умови і термін передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця.

Вимоги орендодавця, викладені в листі-повідомленні, є обов'язковими для орендаря.

Аналогічний лист-повідомлення про відмову від продовження терміну дії договору оренди без попереднього розгляду даного питання на засіданні Комісії направляється на адресу орендаря у випадку, якщо орендар не подав заяву на продовження терміну дії договору оренди за 30 календарних днів до закінчення терміну дії договору оренди.

Лист-повідомлення про відмову від продовження терміну дії договору оренди у зв'язку з закінченням терміну дії договору оренди може бути направлено на адресу орендаря не пізніше, як в місячний термін з дня закінчення терміну дії договору оренди. В даному випадку орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди в термін, передбачений договором оренди або в термін, вказаний в листі-повідомленні про відмову від продовження договору оренди.

На підставі рекомендацій Комісії щодо надання дозволу орендареві на продовження терміну дії договору оренди, викладених у затвердженому протоколі засідання Комісії, Фонд комунальної власності готує відповідний проект рішення виконавчого комітету міської ради, який подається на розгляд чергового засідання виконавчого комітету міської ради. Процедура подальшого розгляду та прийняття рішення виконавчим комітетом міської

ради з даного питання визначається регламентом виконавчого комітету міської ради.

У рішенні виконавчого комітету міської ради з даного питання вказується повна назва об'єкта оренди, термін, на який буде продовжуватися договір оренди, умови щодо подальшого використання об'єкта оренди орендарем, які зобов'язаний виконувати орендар протягом терміну дії договору оренди.

Рішення виконавчого комітету міської ради про надання дозволу орендареві на продовження терміну дії договору оренди є підставою для укладення з даним орендарем угоди про внесення відповідних змін до договору оренди або укладення нового договору оренди у порядку, визначеному даним Положенням.

Про прийняте виконавчим комітетом міської ради рішення щодо продовження терміну дії договору оренди орендар письмово повідомляється Фондом комунальної власності.

Виконавчий комітет міської ради вправі не схвалити рішення про надання дозволу орендареві на продовження терміну дії договору оренди. В даному випадку такий об'єкт оренди може бути наданий в оренду на конкурсних засадах у порядку, визначеному Положенням про проведення конкурсів. Оголошення про проведення конкурсів на право укладення договору оренди даного об'єкта оренди здійснюється після передачі цього об'єкта оренди від орендаря до орендодавця у порядку, визначеному чинним законодавством України та умовами договору оренди.

Про прийняте виконавчим комітетом міської ради рішення щодо відмови в продовженні терміну дії договору оренди Фонд комунальної власності повідомляє орендаря листом-повідомленням про відмову від продовження терміну дії договору оренди. Направляється такий лист-повідомлення про припинення договору оренди на адресу орендаря аналогічно як направляється лист-повідомлення про припинення терміну дії договору оренди на підставі відповідного рішення Комісії у порядку, визначеному даним Положенням. Лист-повідомлення про припинення терміну дії договору оренди направляється на адресу орендаря не пізніше як в місячний термін з дня закінчення терміну дії договору оренди.

5.4.7 В розділі договору оренди "Внесення змін до договору оренди" повинно бути вказано порядок та умови внесення змін до договору оренди. При оформленні даного розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Умови договору оренди залишаються чинними протягом всього строку дії договору оренди.

Зміни та доповнення, що пропонуються внести до договору оренди, розглядаються стороною в місячний термін з дня отримання відповідного письмового повідомлення від іншої сторони. Всі зміни та доповнення до договору оренди за погодженням сторін оформляються відповідними письмовими угодами, підписаними уповноваженими особами сторін. Підписуються угоди про внесення змін до договору оренди у такому ж порядку, як і договір оренди.

Угоди про внесення змін до договору оренди, що стосуються змін істотних умов договору оренди, підписуються уповноваженою стороною орендодавця тільки на підставі відповідного рішення міської ради чи виконавчого комітету міської ради.

Угоди про внесення змін до договору оренди підлягають нотаріальному посвідченню у випадку, якщо сам договір оренди нотаріально посвідчений.

Одностороннє внесення змін до договору оренди не допускається. Зміни та доповнення до договору оренди можуть бути внесені на вимогу однієї із сторін за рішенням суду чи господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

5.4.8 В розділі договору оренди "Суборенда об'єкта оренди" повинно бути вказано умови та порядок надання дозволу орендареві на передачу в суборенду об'єкта оренди. При оформленні даного розділу орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Орендар має право надавати в суборенду частину об'єкта оренди тільки маючи на це письмовий дозвіл орендодавця.

У випадку, якщо об'єктом оренди є нежитлові приміщення, то загальна площа приміщень, які має право надати в суборенду орендар, не повинна перевищувати 50 відсотків всієї площі приміщень, які йому надані в оренду, якщо інше не встановлено цим Положенням.

{ Абзац третій пункту 5.4.8 із змінами, внесеними згідно із рішенням міської ради №721-24 від 27.04.12 }

У випадку самовільної передачі орендарем в суборенду всього або частини об'єкта оренди орендодавець вправі достроково розірвати укладений з таким орендарем договір оренди у порядку, встановленому чинним законодавством України та даним Положенням.

Для отримання дозволу орендодавця на передачу в суборенду частини об'єкта оренди, орендар та суборендар зобов'язані подати до Фонду комунальної власності заяви довільної форми, в яких вказується що саме має намір взяти в суборенду суборендар, на який термін, на яких умовах та для яких цілей.

Одночасно із заявою суборендар подає до Фонду комунальної власності належним чином оформлені копії установчих документів, підтверджуючі державну реєстрацію суборендаря як суб'єкта підприємницької діяльності.

Подані орендарем та суборендарем заяви для отримання дозволу на передачу в суборенду частини об'єкта оренди опрацьовується у Фонді комунальної власності, після чого Фонд комунальної власності подає дані заяви на розгляд Комісії або направляє заявникам листи-повідомлення про те, що подані ними заяви розглядатися не будуть. Направляються такі листи-повідомлення за підписом голови Фонду комунальної власності або його заступника.

Підставою для відмови у розгляді заяв орендаря та суборендаря для отримання дозволу на передачу в суборенду частини об'єкта оренди може бути наступне:

- подані орендарем та суборендарем заяви не відповідають вимогам даного Положення;

- суборендар не має належним чином оформлених документів про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;

- суборендар має намір придбати в суборенду об'єкт оренди, передача в суборенду якого заборонена умовами договору оренди чи даним Положенням.

Заяви орендаря та суборендаря, до яких у Фонді комунальної власності немає зауважень, подаються Фондом комунальної власності на розгляд Комісії, яка розглядає дані заяви у порядку, визначеному Положенням про Комісію. За результатами розгляду даних заяв Комісія приймає наступні рішення:

- дати дозвіл орендареві на передачу в суборенду частини об'єкта оренди. В даному випадку Комісія визначає також умови надання в суборенду частини об'єкта оренди та термін, на який орендареві надається дозвіл на передачу в суборенду частини об'єкта оренди. Термін, на який орендареві надається дозвіл на передачу в суборенду частини об'єкта оренди не може перевищувати терміну дії основного договору оренди об'єкта оренди;

- відмовити заявникам у наданні згоди на передачу в суборенду частини об'єкта оренди з обґрунтуванням підстав відмови.

Рішення Комісії з даного питання оформляється в протоколі засідання Комісії, який підписується секретарем і затверджується головою Комісії. Рішення Комісії є обов'язковим до виконання після затвердження протоколу засідання Комісії головою Комісії. На підставі затвердженого протоколу засідання Комісії Фонд комунальної власності здійснює наступну роботу:

- направляє на адресу орендаря та суборендаря лист-повідомлення про те, що подані ними заяви про надання дозволу на передачу в суборенду частини об'єкта оренди були розглянуті на Комісії і Комісія відмовила орендареві та суборендареві у наданні згоди на передачу в суборенду частини об'єкта оренди, вказавши причини відмови. Підписується такий лист-повідомлення головою Фонду комунальної власності чи його заступником, або

- з врахуванням пропозицій Комісії, викладених в протоколі засідання Комісії, готує проект угоди про внесення змін до договору оренди, якою буде передбачено, що орендареві надається дозвіл на передачу в суборенду частини об'єкта оренди з зазначенням назви об'єкта суборенди, терміну, на який цей об'єкт передається в суборенду, та умови передачі в суборенду об'єкта оренди. Вказаною угодою про внесення змін до договору оренди передбачається також, що за передану в суборенду частину об'єкта оренди орендар сплачує на відповідний рахунок Фонду комунальної власності орендну плату з ПДВ в подвійному розмірі від нарахованої орендної плати з ПДВ, яку сплачує орендар за дану частину об'єкта оренди на момент укладення такої угоди, якщо інше не встановлено цим Положенням.

Якщо на підставі відповідного рішення Івано-Франківської міської ради орендарю за оренду об'єкта оренди встановлено пільгову орендну плату в розмірі 1,20 грн. в рік з ПДВ і суборендарем не є установа, підприємство чи організація, зазначені в п.5.2 Методики, то в такому випадку угодою про внесення змін до договору оренди передбачається, що за передану в суборенду частину об'єкта оренди орендар сплачує на відповідний рахунок Фонду комунальної власності орендну плату, розмір якої визначається на підставі орендної ставки, що враховує профільну діяльність суборендаря. В цьому випадку відсутнє обмеження розміру площі приміщень, яку має право надати в суборенду орендар.

Якщо на підставі відповідного рішення Івано-Франківської міської ради орендарю за оренду об'єкта оренди встановлено пільгову орендну плату в розмірі 1,20 грн. в рік з ПДВ і суборендарем виступає установа, підприємство чи організація, зазначені в п.5.2 Методики, то в такому випадку, угодою про внесення змін до договору оренди, зміна розміру орендної плати не проводиться.

Конкретний розмір орендної плати та сума ПДВ, а також терміни сплати коштів за надану в суборенду частину об'єкта оренди, вказуються в угоді про внесення змін до договору оренди. Підписується така угода сторонами у порядку, визначеному п.5.4.7 цього Положення. З дня підписання сторонами угоди про внесення змін до договору оренди суборендар отримує право на використання на правах суборенди об'єкта оренди або його частини.

{ Абзац 17 пункту 5.4.8 змінено та доповнено згідно із рішенням міської ради №721-24 від 27.04.2012 }

Порядок та умови використання суборендарем частини об'єкта оренди, а також порядок розрахунків між орендарем і суборендарем за об'єкт суборенди визначається умовами договору суборенди, який укладається між орендарем та суборендарем з врахування вимог, викладених в угоді про внесення змін до договору оренди, підписаній орендарем та орендодавцем.

У випадку, якщо орендар відмовиться підписати на підставі рішення Комісії угоду про внесення змін до договору оренди Фонд комунальної власності готує на чергове засідання Комісії подання про відміну раніше прийнятого Комісією рішення про надання дозволу орендареві на передачу в суборенду частини об'єкта оренди.

Рішення Комісії з даного питання оформляється в протоколі засідання Комісії. Після затвердження протоколу засідання Комісії головою Комісії Фонд комунальної власності направляє на адресу орендаря та суборендаря лист-повідомлення про те, що подані ними заяви про надання дозволу на передачу в суборенду частини об'єкта оренди повторно були розглянуті на засіданні Комісії і Комісія прийняла рішення відмінити раніше прийняте рішення Комісії щодо надання дозволу орендареві на передачу в суборенду частини об'єкта оренди, вказавши при цьому причини прийняття такого рішення. Підписується такий лист-повідомлення головою Фонду комунальної власності чи його заступником.

Суборендар має право на продовження терміну використання на правах суборенди частини об'єкта оренди за умови, що орендар сплачував орендодавцеві орендну плату за надану в суборенду частину об'єкта оренди у розмірі та в терміни, обумовлені відповідною угодою про внесення змін до договору оренди.

Отримання дозволу орендодавця на продовження терміну використання на правах суборенди частини об'єкта оренди здійснюється у тому ж порядку, що й надання дозволу орендареві на передачу в суборенду частини об'єкта оренди, встановленому даним Положенням.

5.4.9 В розділі договору оренди "Ризики випадкової загибелі чи випадкового псування об'єкта оренди" повинно бути вказано відповідальність сторін при випадковій загибелі чи випадковому псуванні об'єкта оренди. Даний розділ оформляється відповідно до вимог чинного законодавства.

5.4.10 В розділі договору оренди "Порядок використання амортизаційних відрахувань" повинно бути вказано порядок нарахування та використання амортизаційних відрахувань на об'єкт оренди. При оформленні даного розділу договору оренди орендар та орендодавець повинні керуватися наступним.

Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховуються його балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення об'єкта оренди, якщо інше не буде передбачено умовами договору оренди.

Поліпшення орендованого майна, здійснене за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади міста Івано-Франківська, якщо інше не буде передбачено умовами договору оренди.

5.4.11 В розділі договору оренди "Особливі умови договору оренди" зазначаються особливі умови договору оренди, які зобов'язуються виконувати або повинен виконати орендар чи орендодавець в процесі виконання умов договору оренди. Записуються такі особливі умови за погодженням орендаря та орендодавця.

5.4.12 В розділі договору оренди "Заключні положення" повинно бути вказані нормативно-правові акти, якими слід користуватися орендарю та орендодавцю при виконанні умов договору оренди. Крім того, в даному розділі договору оренди вказується порядок реєстрації договору оренди, інформація про розсилку та порядок зберігання договору оренди, інформація про інші договори оренди об'єкта оренди, які діяли до укладення даного договору оренди (при необхідності) і т.д.

6 ПРЕТЕНЗІЙНО-ПОЗОВНА РОБОТА ПО ОБ'ЄКТАХ ОРЕНДИ

6.1 Претензійно-позовну роботу по об'єктах оренди від імені орендодавця здійснюють:

- Фонд комунальної власності;
- юридичний відділ міськвиконкому.

6.2 На Фонд комунальної власності покладаються наступні завдання в частині ведення претензійно-позовної роботи по об'єктах оренди:

- направлення орендарям претензій про невиконання або неналежне виконання умов договорів оренди;
- направлення орендарям повідомлень про припинення чи відмову від договорів оренди у порядку, визначеному Законом України "Про оренду державного та комунального майна", Цивільним кодексом України, умовами договору оренди та даним Положенням;
- підготовка документів для примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати на підставі виконавчих написів нотаріуса та робота з відділом державної виконавчої служби в частині стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати на підставі виконавчих написів нотаріуса;
- підготовка і передача в юридичний відділ міськвиконкому документів для подання до господарського суду та суду позовних заяв в частині розірвання договорів оренди і примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати за рішенням суду чи господарського суду;
- участь, при необхідності, разом з юридичним відділом міськвиконкому в судових засіданнях при розгляді позовних заяв виконавчого комітету міської ради до орендарів в частині розірвання договорів оренди і примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати;
- участь у примусовому виселенні орендарів з орендованих приміщень на підставі рішень і наказів господарського суду та суду, а також розпоряджень відділу державної виконавчої служби;
- оплата послуг нотаріуса за вчинення виконавчих написів нотаріуса;
- оплата держмита та коштів за інформаційно-технічне забезпечення судового процесу при поданні позовних заяв по об'єктах оренди на вимогу юридичного відділу міськвиконкому.

6.3 На юридичний відділ міськвиконкому покладаються наступні завдання в частині ведення претензійно-позовної роботи по об'єктах оренди:

- подання до господарського суду та суду позовних заяв в частині розірвання договорів оренди об'єктів оренди, примусового виселення юридичних та фізичних осіб з незаконно займаних приміщень, примусового повернення до комунальної власності міста незаконно займаного майна юридичними та фізичними особами та примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати, пені і неустойки за рішенням суду;
- участь у судових засіданнях при розгляді позовних заяв виконавчого комітету міської ради до орендарів в частині розірвання договорів оренди об'єктів оренди, примусового виселення орендарів з незаконно займаних приміщень, примусового повернення до комунальної власності міста незаконно займаного юридичними і фізичними особами майна та примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати, пені і неустойки;
- направлення у відділ державної виконавчої служби рішень та наказів судів щодо примусового виселення орендарів з орендованих приміщень та

примусового стягнення з них заборгованості з орендної плати, пені і неустойки та забезпечення контролю за виконанням даних наказів з обов'язковим інформуванням про це Фонду комунальної власності.

7 ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

По всіх питаннях, що не врегульовані даним Положенням, сторони керуються діючими законодавчими актами України.

Секретар міської ради

Василь Бойчук