ПРОЕКТ РІШЕННЯ

м. Ромни

**Про Порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни**

З метою вдосконалення правового регулювання орендних відносин відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна затвердженого постановою Кабінету Міністрів № 906 від 31.08.2011, керуючись статтями 16, 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи вимоги Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської політики»

МІСЬКА РАДА ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни (Додаток 1)
2. Затвердити склад комісії з питань проведення конкурсів на право оренди майна комунальної власності (Додаток 2).

2.1. Встановити, що у випадку персональних змін у керівництві виконкому, його управлінь та відділів, інших установ, підприємств і організацій, представники яких є членами комісії з питань проведення конкурсів на право оренди майна комунальної власності, новопризначені або новообрані їх керівники та спеціалісти входять до її складу за посадами.

1. Визнати такими, що втратили чинність:

3.1. Пункт 1 рішення Роменської міської ради п’ятого скликання від 23.02.2007 (7 сесія) «Про Порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності міста, склад конкурсної комісії та проведення відкритих конкурсів».

3.2. Рішення Роменської міської ради шостого скликання від 30.11.2010 (2 сесія) «Про внесення змін до рішення 7 сесії Роменської міської ради п’ятого скликання від 23.02.2007 року «Про порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності міста, склад конкурсної комісії та проведення відкритих конкурсів»

**Міський голова М.К. Калашник**

**Додаток 1**

**до рішення міської ради**

**шостого скликання**

**26.06.2013**

**ПОРЯДОК**

**проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності**

**територіальної громади міста Ромни**

**1. Загальні положення**

1.1. Порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни (далі – Порядок) розроблено відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна» та Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна затвердженого постановою Кабінету Міністрів №906 від 31.08.2011.

1.2. Мета конкурсу полягає у визначенні суб’єкта, який запропонує найбільший розмір орендної плати та (або) найбільш вигідні умови сприяння соціально-економічному та культурному розвитку міста.

1.3. Цей порядок поширюється на такі об’єкти оренди (далі – Майно): цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурні підрозділи, нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення та їх частини), інше окреме індивідуально визначене майно, яке належать до комунальної власності територіальної громади м. Ромни.

1.4. Учасниками конкурсу можуть бути юридичні та фізичні особи, які наділені правом виступати орендарями комунального майна, відповідно до чинного законодавства України.

1.5. Організаційну роботу щодо підготовки та проведення конкурсів на право оренди Майна здійснює управління економічного розвитку міської ради (організатор конкурсу).

1.6. Проведення конкурсів на право оренди об’єктів комунальної власності, зазначених в п.1.5 Положення, здійснюється комісією з питань проведення конкурсів на право оренди майна комунальної власності (далі – Комісія).

**2. Оголошення конкурсу**

2.1. Конкурс оголошується орендодавцем при наявності не менше двох заяв про оренду від фізичних чи юридичних осіб, які мають намір взяти участь у конкурсі.

2.2. У випадку надходження однієї заяви про оренду певного об'єкта (будівлі, споруди, групи приміщень), а іншої заяви - про оренду частини цього об'єкта - орендодавець повідомляє іншого заявника, що розглядається питання про оренду всього об'єкта.

2.3. Оголошення про проведення конкурсу розміщується в друкованих засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті міста не пізніше ніж за 20 календарних днів до дати проведення конкурсу.

2.4. Повідомлення про оголошення конкурсу повинно містити такі відомості:

- умови конкурсу;

- назву та місцезнаходження об'єкта оренди;

- дату, час та місце проведення конкурсу;

- кінцевий строк прийняття заяв і пропозицій від учасників конкурсу (не більш як три робочих дні до дати проведення конкурсу);

- перелік документів, які подаються претендентами для участі в конкурсі.

2.5 Особи, які під час вивчення попиту виявили заінтересованість в оренді об’єкта, письмово повідомляються орендодавцем про проведення конкурсу і необхідність подання письмових пропозицій відповідно до оголошення про конкурс.

**3. Умови конкурсу**

3.1. Конкурс проводиться за такими основними умовами (критеріями визначення переможців):

- стартовий розмір орендної плати;

- ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням (у разі оренди цілісного майнового комплексу відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства);

- дотримання вимог експлуатації об'єкта;

- компенсація переможцем конкурсу витрат, пов’язаних з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди, її рецензування, витрат на нотаріальне посвідчення договору оренди.

3.2. Іншими умовами конкурсу залежно від специфіки об'єкта оренди можуть бути:

- здійснення певних видів ремонтних робіт орендованого майна за власні кошти (без відшкодування);

- виготовлення продукції в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону;

- збереження (створення нових) робочих місць;

- вжиття заходів для захисту довкілля з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта;

- створення безпечних умов праці;

- дотримання умов належного утримання об’єктів соціально-культурного призначення. Конкурс може також передбачати інші умови, запропоновані Комісією.

3.3. Основним критерієм визначення переможця є найбільший розмір орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

3.4. Стартова орендна плата визначається на підставі проведеної незалежної оцінки вартості об’єкта оренди за орендними ставками, які визначаються відповідно до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, яка затверджена постановою Кабміну від 04.10.1995 №786 зі змінами та доповненнями.

**4. Подання документів для участі у конкурсі**

4.1. Заява надається особисто заявником або його уповноваженим представником на розгляд конкурсній комісії.

4.2. При поданні заяви заявник - учасник конкурсу або його уповноважений представник пред'являє документ, що посвідчує його особу, нотаріально посвідчену довіреність на право уповноваженого представника виконувати дії, передбачені цим Положенням.

4.3. Для участі в конкурсі учасник подає на розгляд конкурсної комісії такі матеріали:

- заяву про участь у конкурсі (якщо учасник конкурсу вже подавав заяву про оренду майна, яка стала підставою для оголошення конкурсу, після оголошення конкурсу він подає нову заяву встановленого зразка з пропозиціями відповідно до умов оголошеного конкурсу);

- відомості про учасника конкурсу:

а) для учасників – юридичних осіб:

- документи, що посвідчують повноваження представника юридичної особи (паспорт та нотаріально посвідчена довіреність);

- посвідчені нотаріусом копії установчих документів;

- завірену належним чином копію звіту про фінансові результати претендента з урахуванням дебіторської і кредиторської заборгованості за останній рік;

- довідку від учасника конкурсу про те, що стосовно нього не порушено справу про банкрутство.

б) для учасників, які є фізичними особами:

- копію паспорта претендента або нотаріально посвідчена довіреність;

- завірена належним чином копія виписки або витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

- завірена належним чином копія декларації про доходи або звіту суб’єкта малого підприємництва – фізичної особи – платника єдиного податку.

4.4. Конверти що містять пропозиції учасників з написом «На конкурс» з відбитком печатки претендента передаються секретарю Комісії та зберігаються у нього до дати проведення конкурсу.

4.5. Відомості про учасників конкурсу, їх кількість не підлягають розголошенню до початку конкурсу.

**5. Конкурсна комісія**

5.1. Для проведення Конкурсу (конкурсів) орендодавцем утворюється конкурсна Комісія, до складу якої входять представники орендодавця, органу, уповноваженого управляти майном.

5.2. Основними завданнями комісії є:

визначення умов та строку проведення конкурсу;

- розгляд поданих претендентами документів та підготовка і подання орендодавцю списку претендентів, допущених до участі в конкурсі;

- проведення конкурсу з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону;

- складення протоколів та подання їх для затвердження орендодавцю.

5.3. Працівники орендодавця, які забезпечують проведення конкурсу, в установленому законодавством порядку несуть відповідальність за розголошення такої інформації:

- про учасників конкурсу, їх кількість та їх конкурсні пропозиції (до визначення переможця);

- інформацію, яка міститься в документах, наданих учасниками конкурсу.

5.4. Керує діяльністю комісії та організовує її роботу голова комісії, який призначається орендодавцем з числа його представників.

Голова комісії в межах своєї компетенції:

- скликає засідання комісії;

- головує на засіданнях;

- організовує підготовку документів на розгляд комісії.

5.5. Голова комісії має вирішальний голос, якщо при ухваленні рішення про визначення переможця конкурсу голоси членів комісії розділилися порівну.

5.6. З числа представників орендодавця призначається заступник голови конкурсної комісії, який буде виконувати обов'язки голови за його відсутності.

5.7. Секретар комісії:

- організовує підготовку матеріалів на засідання конкурсної комісії;

- готує протоколи засідань конкурсної комісії.

5.8. Засідання конкурсної комісії є правоможним у разі участі в ньому не менш як п’яти осіб. Рішення про визначення переможця конкурсу приймається більшістю голосів присутніх членів конкурсної комісії. Рішення про переможця конкурсу оголошується у присутності учасників конкурсу. Під час оголошення рішення обов'язково вказуються умови, на яких переможцю буде передано об'єкт в оренду.

**6. Порядок проведення конкурсу**

6.1. Конкурс проводиться за кожним об'єктом оренди окремо за участю усіх учасників конкурсу або їх представників.

6.2. Секретар комісії реєструє в протоколі засідання комісії кожного учасника конкурсу із зазначенням дати, часу та прізвища учасника чи уповноваженої особи. Реєстрація учасників конкурсу завершується за 10 хвилин до початку проведення конкурсу.

6.3. Пропозиції учасників оголошуються на засіданні конкурсної комісії у присутності конкурсантів.

6.4. Пропозиції, подані в конвертах, не оформлених належним чином або розкритих (розпечатаних), з неправильними даними про учасника конкурсу, не розглядаються і повертаються секретарем комісії заявнику. Після розпечатування конвертів до конкурсу допускаються учасники, пропозиції яких відповідають умовам конкурсу.

6.5. Конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону.

6.6. Учасники конкурсу після оголошення всіх пропозицій мають право оголосити додаткові пропозиції, що мають перевищувати найбільшу з оголошених пропозицій. Голова надає слово для оголошення додаткових пропозицій у порядку, який відповідає порядку реєстрації поданих заяв.

6.7. Збільшення розміру орендної плати здійснюється учасниками з кроком, який не може бути меншим ніж 1 відсоток найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях.

6.8. Переможцем конкурсу вважається той учасник, який надав під час засідання найбільшу додаткову пропозицію.

6.9. У випадку, коли протягом 5-ти хвилин після оголошення поданих письмово пропозицій, не надійшло жодної додаткової письмової або усної пропозиції, переможцем конкурсу вважається той учасник, який надав письмово найбільшу бізнес-пропозицію.

6.10. Засідання конкурсної комісії оформлюється протоколом, у якому зазначаються відомості про учасників; стартова орендна плата; пропозиції учасників; результати конкурсу.

Всі члени конкурсної комісії, присутні на засіданні, і переможець конкурсу підписують протокол на протязі одного робочого дня після закінчення конкурсу.

6.11. Після затвердження на сесії міської ради результатів конкурсу, Орендодавець на протязі трьох днів письмово повідомляє про результати конкурсу всім учасникам і публікує їх у друкованих виданнях.

6.12. З переможцем конкурсу орендодавець повинен укласти договір оренди в термін не пізніше 20 календарних днів з дня затвердження протоколу засідання конкурсної Комісії.

6.13. У разі відмови переможця конкурсу від укладення договору оренди або порушення ним строку, зазначеного у пункті 6.12 цього Порядку, комісія за умови надходження від інших учасників конкурсу у визначений в оголошенні про конкурс пропозицій, що відповідають умовам конкурсу, скасовує раніше прийняте рішення про визначення переможця конкурсу, виключає особу, яка порушила вимоги цього Порядку, з числа учасників конкурсу та визначає час і місце проведення додаткового засідання комісії.

Новим переможцем конкурсу визначається той учасник конкурсу, розмір останньої пропозиції якого був найбільшим з пропозицій інших учасників конкурсу, допущених до подання конкурсної пропозиції щодо орендної плати, про що складається протокол, який підписується членами комісії та новим переможцем конкурсу. Протокол про визначення переможця затверджується орендодавцем.

6.14. Право користування об'єктом оренди виникає після укладення договору оренди та складення акта приймання-передачі.

6.15. У разі, якщо термін дії договору оренди складає більше трьох років, даний договір підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

**7. Відповідальність сторін**

7.1. Результати конкурсу, а також усі рішення, дії або бездіяльність органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, громадян та юридичних осіб, пов'язані з проведенням конкурсу, можуть бути оскаржені в судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

**Секретар міської ради В.О. Губарь**

**Додаток 2**

**до рішення міської ради**

**шостого скликання**

**26.06.2013**

**Склад комісії**

**з питань проведення конкурсів на право оренди майна комунальної власності**

Калашник Микола Кирилович – міський голова, голова комісії

Янчук Юлія Олександрівна – начальник управління економічного розвитку,

заступник голови комісії

Кочерга Тетяна Михайлівна – головний спеціаліст відділу використання

комунальної власності,секретар комісії

Губарь В’ячеслав Олександрович – секретар міської ради,

Дяченко Оксана Володимирівна – начальник юридичного відділу,

Козій Анатолій Вікторович - депутат міської ради (за згодою).

Субота Тетяна Миколаївна – начальник відділу використання комунальної власності

**Секретар міської ради В.О. Губарь**

**Аналіз регуляторного впливу**

**проекту регуляторного акта - рішення Роменської міської ради**

**«Про Порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни»**

**1. Визначення проблеми, яку пропонується розв’язати**

**шляхом державного регулювання**

Необхідність затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни викликана:

- виконанням Закону України «Про оренду державного та комунального майна»,

- враховуючи норми закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», згідно з якими органам місцевого самоврядування надається право самостійно затверджувати положення та порядки стосовно орендних відносин;

- потребою в наявності Порядку проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни, які б враховували місцеві особливості в користуванні майном;

- внесенням доповнень та змін в Закон України «Про оренду державного та комунального майна».

**2. Цілями державного регулювання**

Цілями, на досягнення яких спрямований проект даного рішення, є:

- ефективність використання майна комунальної власності;

- забезпечення дотримання вимог чинного законодавства щодо орендних відносин;

- удосконалення єдиного організаційного та економічного механізму при проведенні конкурсу на право оренди майна комунальної власності.

**3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей**

Рішення підготовлено з метою реалізації повноважень Роменської міської ради як представника власника комунального майна територіальної громади міста Ромни, які визначені Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», а також Законом України «Про оренду державного та комунального майна», згідно з якими органам місцевого самоврядування надається право затвердження місцевого порядку щодо проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади.

**4. Механізм розв’язання проблеми**

Проблеми, які зумовили необхідність прийняття запропонованого проекту рішення, вирішуються шляхом:

- забезпечення правильності та прозорості при передачі в оренду майна комунальної власності;

- ознайомлення суб’єктів господарської діяльності з даним регуляторним актом;

- розміщення Порядку проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Ромни в засобах масової інформації.

**5. Обґрунтування можливості досягнення цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта**

Прийняття даного регуляторного акта дозволить удосконалити організаційно-економічний механізм передачі в оренду майна комунальної власності, зменшити можливість зловживань при його передачі та позитивно вплине на ефективність поповнення місцевого бюджету.

**6. Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта**

Прийняття рішення дозволить вдосконалити процес передачі в оренду майна комунальної власності та проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності, зробить механізм передачі в оренду майна комунальної власності більш прозорим, врахує пріоритети при використанні майна комунальної власності.

**7. Обґрунтування строку дії запропонованого регуляторного акта**

Строк дії запропонованого регуляторного акта необмежений з можливістю внесення до нього змін та його відміни (або його окремих положень) у разі зміни чинного законодавства та з інших поважних причин.

**8. Показники результативності регуляторного акта**

Показники, які характеризують наслідки дії регуляторного акта:

- зменшення невикористаних об’єктів комунальної власності;

- збільшення надходжень коштів від передачі в оренду об’єктів комунальної власності до бюджету;

- вдосконалення механізму передачі в оренду майна комунальної власності;

- прозорість при передачі в оренду майна комунальної власності.

**9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акта**

При визначенні заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта в разі його прийняття, будуть визначені строки проведення базового, повторного та періодичного відстеження результативності регуляторного акта. Для використання таких відстежень будуть використовуватися статистичні дані, дані про орендарів та плату за оренду.

Зауваження та пропозиції до проекту регуляторного акта надсилаються протягом місяця з дня оприлюднення на адресу розробника:

*Роменська міська рада*

*Управління економічного розвитку*

*бульвар Шевченка, 2*

*м. Ромни*

*Сумська область*

*42000*

*e-mail: romenecon@gmail.com*

*Довідки телефоном 2-35-58.*

**Роменська міська рада**