

**УКРАЇНА**  
**ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА ОБЛАСНА РАДА**  
**Восьме демократичне скликання**  
**(\_\_\_\_\_ сесія)**

**РІШЕННЯ**

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
м. Івано-Франківськ

**Про внесення змін до Особливостей  
передачі в оренду майна спільної  
власності територіальних  
громад сіл, селищ, міст області,  
 затверджених рішенням  
обласної ради від 23.12.2020.  
№ 43-2/2020**

Відповідно до законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про оренду державного та комунального майна”, “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, керуючись постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021. № 630 “Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно”, враховуючи висновок постійної комісії обласної ради з питань комунального майна та житлово-комунального господарства, обласна рада

**вирішила:**

1. Внести зміни до Особливостей передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затверджених рішенням обласної ради від 23.12.2020. № 43-2/2020 “Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області”, згідно з додатком.
2. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника голови обласної ради В. Гладія і постійну комісію обласної ради з питань комунального майна та житлово-комунального господарства (І. Очкур).

**Голова обласної ради**

**Олександр Сич**

**ЗМІНИ**  
**до Особливостей передачі в оренду майна**  
**спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області,**  
**затверджених рішенням обласної ради від 23.12.2020. № 43-2/2020**  
**“Про оренду майна спільної власності територіальних**  
**громад сіл, селищ, міст області”**

1) у пункті 30 цифри “128-130” замінити цифрами “130-138”.  
2) в абзаці п’ятому пункту 34 слова “може бути пропорційно зменшений” замінити словами “зменшується пропорційно”.

3) з восьмого по тринадцятий абзаци пункту 40 викласти в такій редакції:

“У разі, коли стартова орендна плата визначена на підставі балансової вартості об’єкта оренди, що є нерухомим майном та має визначену площину, розмір гарантійного внеску визначається шляхом застосування формули, визначеної у пункті 40<sup>1</sup> Особливостей передачі, і при цьому в будь-якому випадку розмір гарантійного внеску не може бути:

меншим, ніж:

– 2 прожиткових мініуми, встановлені для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому здійснюється розрахунок для будь-яких об’єктів оренди незалежно від місця розташування;

більшим, ніж:

– 50 прожиткових мініумів, встановлених для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому здійснюється розрахунок для об’єктів оренди будь-якої площині, розташованих поза межами обласних центрів;

– 100 прожиткових мініумів, встановлених для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому здійснюється розрахунок для об’єктів оренди будь-якої площині, розташованих у межах обласних центрів”.

4) доповнити Особливості передачі пунктом 40<sup>1</sup> такого змісту:

“40<sup>1</sup>. Формула розрахунку розміру гарантійного внеску:

$$\Gamma_B = \frac{5 \text{ Пм} \times 0,12}{12} \times S,$$

де      Г<sub>В</sub>    – розмір гарантійного внеску;

Пм    – прожитковий мініум, встановлений для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому здійснюється розрахунок;

0,12 – коефіцієнт, що відповідає розміру ставки орендної плати (12 відсотків);

S – загальна площа об'єкта оренди.

У випадках, коли об'єкт оренди пропонується для використання погодинно або подобово, застосовується така формула:

$$\Gamma_B = \frac{5 \text{ Пм} \times 0,12}{360} \times S.$$

Гарантійний внесок вноситься потенційним орендарем у вигляді грошових коштів на рахунок оператора електронного майданчика."

5) пункт 80 викласти у такій редакції:

"80. Договір оренди може бути змінений в частині зміни площині орендованого майна, якщо:

– зміна площині здійснюється у зв'язку із уточненням площині за наслідками технічної інвентаризації приміщення. При цьому різниця між зміненою площею приміщення і площею приміщення, передбаченою первісним договором, протягом усього строку дії договору складає не більше 50 кв. м;

– зміна площині відбувається внаслідок відмови орендаря від частини орендованого приміщення за умови, що частина приміщення, від якої орендар відмовляється, може бути самостійним об'єктом оренди, що має окремий вхід і може користуватися попитом, та бути переданим в оренду іншим особам. У такому разі Управління одночасно звертається до балансоутримувача із заявою про включення до Переліку першого типу частини приміщення, від якої відмовився орендар;

– зміна площині відбувається шляхом приєднання до об'єкта оренди додаткового приміщення, яке не має окремого входу і доступу до якого неможливий без доступу до об'єкта оренди, за умови, що площа такого приміщення не перевищує 100 відсотків площині об'єкта оренди і що таке приєднання відбувається лише один раз протягом строку дії договору;

– зміна площині відбулася внаслідок здійснення робіт із збереженням занедбаної пам'ятки у порядку, визначеному пунктами 130-138 Особливостей передачі.

У разі зміни площині об'єкта оренди перерахунок орендної плати здійснюється за формулою:

$$\text{Опл.н} = \text{Опл.д} \times \text{Пф} / \text{Пд},$$

де Опл.н – нова орендна плата;

Опл.д – орендна плата за договором;

Пф – нова площа об'єкта оренди;

Пд – площа об'єкта оренди за договором."

6) пункт 84 викласти в такій редакції:

“84. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:

1) випадків, передбачених пунктами 80, 81 і абзацом третім пункту 138 Особливостей передачі;

2) внесення до Методики змін щодо зменшення ставок оренди за договором, який був укладений без проведення аукціону або конкурсу;

3) випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, зокрема у разі:

а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди;

б) припинення забезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений або повинен бути забезпечений відповідно до умов договору та/або оголошення про передачу майна в оренду, якщо внаслідок такого припинення об'єкт оренди не може бути використаний орендарем;

в) здійснення капітального ремонту, реставрації або реконструкції об'єкта оренди з ініціативи балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди.

У такому разі зменшення орендної плати або тимчасове (на період існування обставин, зазначених у підпунктах а, б, в підпункту 3 цього пункту) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця на підставі заяви орендаря, до якої додані документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду.

Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.”

7) доповнити Особливості передачі пунктом 86<sup>1</sup> такого змісту:

“86<sup>1</sup>. Якщо у зв'язку із змінами у соціально-економічному становищі в країні або в окремих її регіонах внаслідок економічної кризи, стихійного лиха, запровадження карантинних обмежень або інших подій, які можуть негативно вплинути на здатність орендарів продовжувати сплачувати орендну плату за укладеними договорами оренди, Кабінет Міністрів України або обласна рада ухвалили рішення про надання орендних знижок або звільнень від сплати орендної плати за договорами оренди певного майна або за договорами оренди майна, яке використовується за певними цільовими призначеннями, визначеними у такому рішенні, то підставою для застосування таких звільнень або знижок є рішення обласної ради, прийняте на підставі звернення орендаря, на якого вони поширяються. Орендні знижки або звільнення у таких випадках надаються з дати, визначеної у рішенні Кабінету Міністрів України (рішенні обласної ради), або якщо у відповідному рішенні дата початку застосування знижки або звільнення не визначена, – то з дати, визначеної у наказі Орендодавця. Припинення застосування знижки або звільнення відбувається з

дати, визначеної у рішенні Кабінету Міністрів України (рішенні обласної ради) або в наказі Орендодавця. Зміни до договору оренди про початок або припинення застосування знижки або звільнення у такому випадку не вносяться.”

8) абзац другий пункту 110 викласти у такій редакції:

“До клопотання додаються такі документи:

– дефектний акт підписаний орендарем і затверджений балансоутримувачем майна;

– опис передбачуваних робіт;

– кошторис витрат на їх проведення, погоджений балансоутримувачем майна і підтверджений експертизою;

– висновок сертифікованого експерта про технічне обстеження орендованого майна, що підтверджує його незадовільний стан, наданий на замовлення орендаря;

– дозвіл органу охорони культурної спадщини обласної державної адміністрації на проведення робіт (у разі належності орендованого майна до об'єктів культурної спадщини);

– графік виконання робіт.”

9) пункт 113 викласти в такій редакції:

“113. Якщо об'єктом оренди є занедбана пам'ятка, згода, передбачена частинами першою або четвертою статті 21 Закону, надається потенційному орендарю під час оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду.

Якщо надана згода, передбачена частиною першою статті 21 Закону, перерахунок орендної плати здійснюється Управлінням шляхом зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення робіт, передбачених частиною першою статті 21 Закону, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 відсотків на строк не більше 24 місяців один раз протягом строку оренди. Таке зарахування здійснюється після виконання орендарем умов договору оренди в частині здійснення відповідних робіт та за умови виконання орендарем вимог законодавства про охорону культурної спадщини, пунктів 130-138 Особливостей передачі.”

10) пункти 130-132 викласти в такій редакції:

“130. Занедбана пам'ятка може бути передана в довгострокову пільгову оренду за результатами аукціону або без проведення аукціону особам, визначеним частиною першою, абзацами другим – четвертим частини другої статті 15 Закону (кваліфіковані особи), згідно з пунктами 130-138 Особливостей передачі з метою її збереження, а також залучення інвестицій для її консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту або пристосування (далі – роботи із збереження пам'ятки).

131. Орендар, який отримав занедбану пам'ятку в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди та виконав роботи із збереження пам'ятки, має право:

на зарахування частини витрат, здійснених ним на виконання робіт із збереження пам'ятки, в рахунок зменшення орендної плати, якщо така пам'ятка

передана в оренду за результатами аукціону. Порядок здійснення такого зарахування, розмір зарахування і строк оренди, за який відбувається зарахування, визначаються у пункті 113 Особливостей передачі;

або

на застосування зменшеної орендної плати за договором оренди (далі – пільгова орендна плата), якщо занедбана пам'ятка передана в оренду без аукціону кваліфікованій особі. Розмір пільгової орендної плати визначається у Методиці.

132. Занедбана пам'ятка передається у довгострокову пільгову оренду, якщо виконуються такі умови:

занедбана пам'ятка перебуває в аварійному або незадовільному стані або стані часткової втрати (більше ніж на 50 відсотків) автентичності об'єкта, що підтверджується актом про стан збереження занедбаної пам'ятки, складеним за формулою, визначеною Порядком обліку об'єктів культурної спадщини;

прогнозна вартість робіт із збереження занедбаної пам'ятки становить суму, визначену в пункті 133 Особливостей передачі. Прогнозна вартість робіт із збереження занедбаної пам'ятки визначається згідно з погодженим органом охорони культурної спадщини реставраційним завданням та підготовленим балансоутримувачем або потенційним орендарем на підставі такого завдання техніко-економічним обґрунтуванням очікуваної вартості робіт або кошторисної документації на виконання робіт із збереження пам'ятки, що є частиною науково-проектної документації (у разі наявності такої документації на момент прийняття рішення про передачу занедбаної пам'ятки в довгострокову пільгову оренду);

одночасно з погодженням реставраційного завдання орган охорони культурної спадщини надав погодження, передбачене статтею 18 Закону України “Про охорону культурної спадщини” (якщо таке погодження не було надане раніше).”

11) доповнити Особливості передачі пунктами 133-138 такого змісту:

“133. Строк оренди за договором довгострокової пільгової оренди становить:

від 15 до 20 років – якщо вартість робіт із збереження занедбаної пам'ятки становить у гривневому еквіваленті 700 євро за 1 кв. м пам'ятки;

від 20 до 25 років – якщо вартість робіт із збереження занедбаної пам'ятки становить у гривневому еквіваленті від 1 до 4 млн. євро;

від 25 до 30 років – якщо вартість робіт із збереження занедбаної пам'ятки становить у гривневому еквіваленті від 4 до 6 млн. євро;

від 30 до 35 років – якщо вартість робіт із збереження занедбаної пам'ятки становить у гривневому еквіваленті від 6 до 8 млн. євро;

від 35 до 49 років – якщо вартість робіт із збереження занедбаної пам'ятки становить у гривневому еквіваленті від 8 до 10 млн. євро;

49 років – якщо вартість робіт із збереження занедбаної пам'ятки становить у гривневому еквіваленті більш як 10 млн. євро.

Строк оренди зазначається у затверджених Орендодавцем умовах оренди на підставі розрахунків, наведених у техніко-економічному обґрунтуванні або кошторисній документації на виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки, що передбачені пунктом 132 Особливостей передачі.

134. Орендодавцем за договором довгострокової пільгової оренди занедбаної пам'ятки є обласна рада.

Підставою для передачі в довгострокову пільгову оренду занедбаної пам'ятки, що перебуває у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, є рішення обласної ради.

Обласна рада приймає рішення, передбачене цим пунктом, за наявності погодження, наданого органом охорони культурної спадщини відповідно до статті 18 Закону України "Про охорону культурної спадщини".

135. В інформації про потенційний об'єкт оренди, що включений до Переліку відповідного типу, яка оприлюднюється в електронній торговій системі та на офіційному веб-сайті Орендодавця, зазначаються відомості про наявність рішення про передачу занедбаної пам'ятки у довгострокову пільгову оренду. Якщо рішення про передачу занедбаної пам'ятки в оренду чи довгострокову пільгову оренду прийняте після включення пам'ятки до Переліку відповідного типу, то інформація про таке рішення зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду або інформаційному повідомленні про передачу об'єкта оренди без проведення аукціону.

Технічний паспорт занедбаної пам'ятки і документ, який підтверджує державну реєстрацію права власності територіальних громад сіл, селищ, міст області на занедбану пам'ятку, підлягають оприлюдненню через електронну торгову систему в оголошенні про передачу майна в оренду або інформаційному повідомленні про передачу об'єкта оренди без проведення аукціону.

136. Згода Орендодавця на виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки, що дає право на зарахування витрат орендаря у рахунок орендної плати та передбачає виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки, переданої в оренду за результатами аукціону, надається згідно з пунктом 113 Особливостей передачі. Згода Орендодавця на виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки, переданої в оренду без аукціону, надається ним під час оприлюднення інформаційного повідомлення або під час укладення договору оренди (якщо інформаційне повідомлення не оприлюднене).

Обов'язковими додатковими умовами довгострокової пільгової оренди занедбаних пам'яток є:

обов'язок орендаря дотримуватися умов охоронного договору, укладеного між балансоутримувачем і органом охорони культурної спадщини;

обов'язок орендаря дотримуватися погоджених органом охорони культурної спадщини положень реставраційного завдання на виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки;

зобов'язання орендаря не пізніше ніж протягом 12 місяців з дати укладення договору довгострокової пільгової оренди за свій рахунок розробити та погодити з органом охорони культурної спадщини науково-проектну документацію на виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки (якщо така погоджена органом охорони культурної спадщини документація відсутня на

момент прийняття рішення про передачу занедбаної пам'ятки в довгострокову пільгову оренду) та отримати дозвіл органу охорони культурної спадщини на проведення робіт із збереження занедбаної пам'ятки відповідно до вимог статті 26 Закону України "Про охорону культурної спадщини", якщо орендар виступатиме замовником робіт із збереження пам'ятки;

зобов'язання орендаря виконати передбачені науково-проектною документацією роботи із збереження занедбаної пам'ятки протягом не більш як 5 років з дати укладення договору довгострокової пільгової оренди. Зазначений строк може бути продовжений Орендодавцем лише один раз не більше ніж на 1 рік за умови сплати орендарем штрафу в розмірі піврічної орендної плати, встановленої договором довгострокової пільгової оренди.

У договорі довгострокової пільгової оренди також обов'язково зазначається, що:

Орендодавець зобов'язаний розірвати договір в односторонньому порядку за власною ініціативою в разі порушення орендарем вимог Закону України "Про охорону культурної спадщини", додаткових умов оренди, строків виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки або іншого істотного порушення умов договору із збереження занедбаної пам'ятки;

у разі, коли внаслідок виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки площа занедбаної пам'ятки змінилася, сторони договору зобов'язуються внести зміни до договору з метою приведення площин об'єкта оренди у відповідність із фактичною площею.

137. Після завершення виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки орендар надає Орендодавцю:

висновок органу охорони культурної спадщини про відповідність робіт із збереження пам'ятки науково-проектній документації на виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки, що погоджена органом охорони культурної спадщини в установленому порядку;

документи, передбачені пунктом 111 Особливостей передачі, та рецензію на звіт про оцінку майна. Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

138. Протягом 30 календарних днів після отримання від орендаря документів, передбачених пунктом 137 Особливостей передачі, Орендодавець приймає рішення про:

зарахування витрат орендаря, здійснених на виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки, в рахунок зменшення орендної плати з урахуванням вимог і обмежень, передбачених пунктом 113 Особливостей передачі, – у разі передачі об'єкта оренди на аукціон;

або

застосування пільгової орендної плати за договором оренди, передбаченої договором довгострокової пільгової оренди, згідно з Методикою, – у разі передачі об'єкта оренди кваліфікованій особі без аукціону;

внесення змін до договору оренди з метою приведення строку оренди у відповідність із фактичним обсягом інвестицій для збереження занедбаної пам'ятки згідно із погодженою органом охорони культурної спадщини науково-

проектною документацією в установленому порядку, але не довше, ніж строк дії договору. Обсяг інвестицій визначається в порядку, передбаченому пунктом 133 Особливостей передачі. Якщо сума інвестицій, фактично здійснених для збереження занедбаної пам'ятки, є меншою за мінімальну вартість, визначену абзацом другим пункту 133 Особливостей передачі, строк оренди становить 6 років;

внесення змін до договору оренди з метою приведення площин орендованого майна у відповідність із фактичною площею за результатами виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки.

Орендодавець приймає рішення про відмову в зарахуванні витрат орендаря, понесених на виконання робіт із збереження занедбаної пам'ятки, в рахунок зменшення орендної плати, про відмову в застосуванні пільгової орендної плати, якщо з поданих орендарем документів вбачається та/або підтверджується іншими наявними в Орендодавця документами, що збереження занедбаної пам'ятки виконано з порушенням строків, передбачених додатковими умовами оренди, або роботи із збереження занедбаної пам'ятки виконані з істотними порушеннями науково-проектної документації, погодженої в установленому порядку органом охорони культурної спадщини.”

12) Додаток 4 до Особливостей передачі викласти у такій редакції:

**“Перелік  
підприємств, установ, організацій, що надають  
соціально важливі послуги населенню**

Для цілей застосування частини другої статті 18 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, є:

акціонерне товариство “Державний ощадний банк України” (АТ “ОЩАДБАНК”), що є банківською установою державної власності, яка надає в касах банківських установ послугу з приймання і перерахування готівкових коштів за житлово-комунальні послуги під час забезпечення можливості не сплачувати комісію за надання такої послуги;

заклади культури, що мають статус національних і орендують майно для провадження статутної діяльності;

Івано-Франківське обласне телебачення “Галичина”;

комунальне підприємство обласної ради з питань пошуку та перепоховання жертв воєн, депортаций та репресій тоталітарних режимів “Пам'ять”;

комунальні заклади охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок місцевих бюджетів, комунальні підприємства охорони здоров'я та комунальні некомерційні підприємства, що утворилися в результаті реорганізації комунальних закладів охорони здоров'я.