

СЛАВУТИЦЬКА МІСЬКА РАДА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ Р І Ш Е Н Н Я

Про структуру та розмір тарифу за утримання одно- і двоквартирних, багатоквартирних будинків та прибудинкових територій

Розглянувши інформацію постійної депутатської комісії з питань бюджету та податкової політики і депутатів, які брали участь у роботі цієї комісії, про порядок введення в дію тарифів на утримання одно- і двоквартирних та багатоквартирних будинків та прибудинкових територій (далі будинків) та керуючись Законами України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про статус депутата міської ради" та Законом України "Про житлово-комунальні послуги",

міська рада
В И Р І Ш И Л А :

1. Визнати, що зареєстрований текст рішення міської ради № 440-36-IV від 08.07.2004 не відповідає змісту прийнятого рішення, згідно з протокольними записами 36 сесії від 08.07.2004.
2. Рішення міської ради № 440-36-IV від 08.07.2004 привести до відповідності згідно з протоколом 36 сесії від 08.07.2004, а саме:
 1. Виконавчому комітету делегувати право опрацювати рішення про тарифи і ввести в дію після опублікування Закону.
 2. Відділу економіки перевірити представлені розрахунки з візами всіх голів депутатських комісій.
 3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на першого заступника міського голови Жигалло В.
3. Вказати виконавчому комітету та секретаріату ради на допущені недоліки в документальному оформленні рішень міської ради та виконавчого комітету.
4. Створити депутатську контрольну комісію (далі комісію) з тарифів комунальних послуг у складі: Купний В.І. — голова комісії, члени комісії: Єгоренко Ю.О., Задерей В.І., Чичкань І.І., Ісхаков І.Е., Острянин Ю.О., Почел В.І.
5. Виконавчому комітету міської ради в термін до 06.04.2005 надати комісії всю необхідну документацію щодо тарифів.
6. Комісії спільно з виконавчим комітетом, згідно з чинним законодавством України, провести аналіз наданих документів та до 11.04.2005 надати висновки та пропозиції до сесії міської ради.
7. Опублікувати дане рішення 44-ї сесії № 614-44-IV від 30.03.05. в газеті "Теледень-Славутич". Рішення сесії набуває чинності з 30.03.05.
8. Контроль за виконанням даного рішення покласти на першого заступника міського голови Жигалло В.К.

СЛАВУТИЦЬКА МІСЬКА РАДА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ Р І Ш Е Н Н Я

Про внесення змін та доповнень до Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича, до Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича, до Положення про конкурсну (орендну) комісію та порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності, затверджених рішенням Славутицької міської ради від 15.12.2004р. № 550-41- IV "Про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Славутича"

Розглянувши інформацію першого заступника міського голови Жигалло В.К., враховуючи досвід застосування положення "Про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича" та звернення підприємств м.Славутича від 15.02.2005р., з метою вдосконалення організації орендних відносин в місті, керуючись Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні",

міська рада
В И Р І Ш И Л А :

1. Внести до положення "Про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича" такі зміни та доповнення:
 - Абзац 16 пункту 1.2. викласти в наступній редакції:
"конкурсна гарантія — грошовий внесок у розмірі двохмісячної орендної плати, який є засобом забезпечення укладення переможцем конкурсу договору оренди; у випадку укладення договору оренди носить характер авансу та зараховується в рахунок орендних платежів".
 - Абзац 24 пункту 1.2. викласти в наступній редакції:
"експлуатаційні витрати — це витрати орендодавця, безпосередньо пов'язані з утриманням (експлуатацією) орендованого нерухомого майна".
 - Пункт 3.5. викласти в наступній редакції:
"3.5. Юридичні або фізичні особи, які виявили бажання орендувати об'єкт комунального майна, зобов'язані внести на рахунок орендодавця грошовий внесок у розмірі двохмісячної орендної плати, що визначається згідно з Методикою, та який:
 - у випадку укладення договору оренди згідно з п.3.2. Положення носить характер авансу за перші 2 місяці;
 - у випадку проведення конкурсу є конкурсною гарантією.
- Конкурсна гарантія повертається учасникам, які не стали переможцями конкурсу, протягом 10 днів з моменту затвердження протоколу конкурсної комісії".
- Частина 2 пункту 4.1. викласти в наступній редакції:
"Перші 3 дні використовуються для підготовки проекту договору (проекту додаткової угоди), наступні 5 днів — підписання дого-

вору (додаткової угоди) орендарем і візування відповідальною особою орендодавця та погодження з Відділом з питань комунальної власності, останні 2 дні — підписання договору (додаткової угоди) орендодавцем.

Договір без погодження з Відділом з питань комунальної власності вважається недійсним".

- Пункт 4.2. викласти в наступній редакції:
"4.2. Конкурсна (орендна) комісія скасовує своє рішення про передачу комунального майна в оренду у разі, якщо з вини переможця конкурсу протягом 15 робочих днів з моменту затвердження протоколу конкурсної комісії договір оренди та акт прийому-передачі майна не підписано. В такому випадку сума конкурсної гарантії в розмірі 100% перераховується на розрахунковий рахунок орендодавця і використовується для поповнення обігових коштів".
- У частині 1 пункту 4.3. перше речення викласти в наступній редакції: "Юридичні або фізичні особи-підприємці, з якими будуть встановлені орендні відносини, зобов'язані одночасно з укладанням договору оренди укласти з орендодавцем окремих договір компенсації експлуатаційних витрат або укласти договір по утриманню та експлуатації орендованого майна з іншим підприємствами, які можуть надавати відповідні послуги".
- Частина 3 пункту 4.3. викласти в наступній редакції:
"Примірний перелік експлуатаційних витрат:
- фонд оплати праці персоналу орендодавця, який безпосередньо пов'язаний з утриманням (експлуатацією) орендованого майна;
- компенсація страхування об'єктів оренди;
- обслуговування внутрішньобудинкових систем водотеплопостачання, водовідведення, зливової каналізації;
- прибирання прибудинкової території;
- технічне обслуговування систем протипожежної автоматики й димовидалення;
- обслуговування ліфтів та електроенергія для них;
- дератизація, дезінфекція;
- освітлення сходових кліток, підвалів;
- перевірка приборів обліку (тепла, води та ін.)
- послуги підприємств та організацій, які пов'язані з експлуатацією зданих в оренду приміщень;
- та інше".
- Частина 4 пункту 4.3. викласти в наступній редакції:
"Перелік фактичних експлуатаційних витрат та їх вартість, розрахована на 1 м² загальної площі (можливо по кожному об'єкту окремо), погоджується окремо кожним комунальним підприємством з Відділом з питань комунальної власності, Відділом економіки та соціального розвитку міста і затверджується рішенням виконкому на 1 рік".
- Пункт 4.6 виключити.
- Доповнити друге речення пункту 6.3. словами "що передбачається договором оренди"
- Пункт 7.9. викласти в наступній редакції:
"7.9. За прострочення термінів внесення орендної плати орендар сплачує на користь орендодавця пеню у розмірі 0,5% за кожний день прострочення платежу".
- Пункт 7.11. викласти наступній редакції:
"7.11. У випадку передачі в оренду підвальних приміщень до відсоткових ставок орендної плати та компенсації за приміщення загального користування застосовується знижувальний коефіцієнт 0,7".
- Абзац 5 пункту 8.2. викласти в наступній редакції:
"ліквідації (банкрутства) орендаря".
- Пункт 8.4. викласти в наступній редакції:
"8.4. Орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди, якщо:
- орендар користується орендованим майном всупереч договору або цільовому призначенню;
- орендар передає без дозволу орендодавця орендоване майно у користування іншій особі;
- орендар своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження майна;
- орендар не вносить плату за користування об'єктом оренди протягом 3 місяців".
- У частині 2 пункту 10.3. слова "фактично виконаних робіт" замінити словами "запланованих робіт".
- Пункт 12.1. викласти в наступній редакції:
"12.1. Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін.
Зафіксоване порушення істотних умов договору оренди, а також наявність у орендаря боргів по сплаті комунальних платежів та експлуатаційних витрат протягом дії договору оренди є підставою для відмови в укладанні договору оренди на новий термін.
У випадку порушення орендарем вищезазначених умов договору більше 1 разу орендодавець зобов'язаний за 2 місяця до закінчення терміну дії договору надати у Відділ з питань комунальної власності письмову інформацію про звільнення орендних приміщень та проведення конкурсу після закінчення терміну дії договору".
- Пункт 12.5. виключити.
- Абзац 6 пункту 1, абзац 5 пункту 2, абзац 4 пункту 3 додатку №8 викласти в наступній редакції: документ, що підтверджує внесення грошової суми в розмірі 2-місячної орендної плати.
- Пункт 3.6. договору оренди нерухомого майна, що належить територіальній громаді, викласти в наступній редакції:
"3.6. Орендна плата, яка була перерахована несвочасно або в неповному обсязі, стягується Орендодавцем з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення. Крім цього, за затримку внесення орендної плати Орендар сплачує Орендодавцеві пеню в розмірі 0,5% за кожний день прострочення платежу".
- 2. Внести до Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича такі зміни:
 - Пункт 1.2. викласти в наступній редакції:
"1.2. У цієї Методики поняття "орендна плата", "базова або початкова орендна плата", "річна, місячна, подобова, погодина орендна плата" та ін. вживаються у значеннях, наведених у Положенні про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м.Славутича".
 - Частина 3 пункту 2.2. виключити.
 - Пункт 2.3. виключити.
 - У пункті 2.4. визначення "Іп.р." викласти в наступній редакції: "Іп.р. — індекс інфляції з дати проведення експертної оцінки до дати укладення договору оренди".
 - Пункт 2.4.5. доповнити словами "крім пунктів 12, 13 розділу 6, які встановлюють фіксовану орендну плату".

- У пункті 3.4. слово "рецензується" виключити.
- Пункт 8 розділу 6 доповнити пунктом "і" такого змісту:
● "складські приміщення універмагу "Мінськ", які будуть використовуватися під офіси і склади СПД, які не мають торговельних площ в універмагу "Мінськ" — 5%".
- Пункт 10 розділу 6 доповнити пунктом "г" такого змісту:
"складські підвальні приміщення критого ринку магазину "Русь", які будуть використовуватися під склади СПД — 2%".
- 3. Внести до Положення про конкурсну (орендну) комісію та порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича такі зміни:
 - У абзаці 9 пункту 3.6. слово "застава" замінити словом "гарантія".
 - Пункт 4.1. виключити.
 - Абзац 4 пункту 4.3. викласти в наступній редакції:
● "сума конкурсної гарантії, яка була перерахована учасником конкурсу на розрахунковий рахунок орендодавця".
 - Текст частини 2 пункту 4.2. після слів "заява на участь у конкурсі" доповнити словами "(Додаток №1), підписану заявником угодою про права та обов'язки сторін під час проведення конкурсу (Додаток №2)".
 - У пункті 4.4. слово "застави" замінити словом "конкурсної гарантії".
 - Додаток №1 викласти в наступній редакції:

Додаток №1

до положення про конкурсну (орендну) комісію та порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича
Заявка на участь у конкурсі

(П.І.Б. фізичної особи-заявника, адреса, паспорт (серія, №, ким і коли виданий) / повне найменування юридичної особи-заявника, місцезнаходження)

конкурс

1. Ознайомившись з опублікованою інформацією, бажаю(-ємо) орендувати наступний об'єкт майна комунальної власності

(повне найменування, площа, адреса об'єкта оренди)

2. У випадку отримання перемоги у конкурсі зобов'язуюсь(-ємо) заключити Договір оренди та підписати акт прийому-передачі протягом 15 робочих днів з моменту затвердження протоколу конкурсної комісії.
3. Я (Ми) згідно з тим, що у випадку перемоги у конкурсі та відмови підписати Договір оренди в термін, зазначений в пункті 2 цієї заявки, сума внесеної конкурсної гарантії не повертається.
4. Ця заявка разом з протоколом, підписаним організатором конкурсу, розглядається як Договір, який діє між нами до підписання Договору оренди.
5. Розрахункові реквізити учасника конкурсу (банківський рахунок на який слід перевести суму конкурсної гарантії, яка підлягає поверненню):

(підпис фізичної особи або керівника підприємства)

М.П.
Дата: _____ 200__р.

Міський голова В.П.Удовиченко

ОБГРУНТУВАННЯ

Проекту рішення Славутицької міської ради "Про внесення змін до положення "Про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича", затвердженого рішенням Славутицької міської ради від 15.12.2004р. №550-41-IV

1. Опис проблеми

1.1 Славутицькою міською радою 15.12.2004 р. було прийнято рішення "Про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича" № 550-41-IV. Працюючи три місяці з даним нормативним актом в сфері регулювання орендних відносин в місті до виконавчого комітету надійшли письмові звернення підприємств м. Славутича та чисельні усні звернення робітників комунальних підприємств про вдосконалення організації орендних відносин в м.Славутичі.

1.2 Розв'язання проблеми за допомогою чинного рішення від 15.12.2004р. № 550-41- IV "Про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича" не можливе без внесення відповідних змін.

1.3 Суб'єкти, на яких проблема справляє негативний вплив:

підприємці:

- орендарі зобов'язані внести застава на рахунок орендодавця у розмірі двохмісячної орендної плати, яка є резервним внеском на весь термін дії договору, це призводить до зменшення обігових коштів орендаря;
- виникли питання щодо переліку експлуатаційних витрат комунальних підприємств, що відповідно збільшує витрати на орендну плату;
- завеликий процент пенні за несвочасну сплату орендної плати;
- у випадку оренди підвальних приміщень, потребує уточнення застосування відповідного коефіцієнта 0,7 до площ загального користування, що призводить до нерівних умов стосовно орендної плати та збільшення витрат на орендну плату, що може призвести до зменшення економічної активності та підвищення вартості утримання підвальних приміщень.
- орган місцевого самоврядування:
- для боротьби з недобросовісними орендарями не в повному обсязі розкрите питання про розірвання договору оренди, і потребує уточнення порядок розірвання та припинення договору оренди комунального майна;
- недоцільність встановлених термінів укладення договору оренди;
- неефективне використання деяких видів нежитлових приміщень.

населення:

- недоотримання коштів в бюджет на потреби громади.
- ### 2. Визначення цілей
- Метою запропонованого внесення змін до рішення Славутицької міської ради від 15.12.2004 р. №550-41-IV "Про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Славутича" є підвищення ефективності використання комунального майна, внесення роз'яснень та уточнень, уникнення можливостей існування якогось тиску з боку орендодавця на орендаря та зменшення залежності підприємців від органів місцевої влади при вирішенні питань про оренду.

3. Альтернативи вирішення проблеми

1. Альтернативою регулюванню є існуюча ситуація, тобто відмова від регулювання.

2. Регулювання, що аналізується, — даний проект.

4. Опис механізмів і заходів для роз'яснення проблеми

Для роз'яснення проблеми щодо ефективності використання комунального майна пропонується:

- внести відповідні зміни в діюче Положення "Про порядок передачі в оренду майна комунально власності територіальної громади міста Славутича", Методику розрахунку та порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м.Славутича.

У випадку передачі в оренду:

- підвальних приміщень до відсоткових ставок орендної плати та площ загального користування застосовувати знижувальний коефіцієнт — 0,7;

- встановити нові ставки орендної плати на складські приміщення та офіси, які будуть розташовані в цих складських приміщеннях, застосувавши орендну ставку 5%.

5. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регулюючого акта

Оцінка впливу основних зовнішніх факторів на дію акта:

- зростання економічної активності в м. Славутичі. З активізацією підприємницької діяльності попит на оренду майна комунальної власності зростає і буде зростати, що може викликати обґрунтоване збільшення орендних ставок у сфері оренди майна комунальної власності;

- прозорість орендних відносин;

- збільшення обігових коштів орендаря, що дасть змогу для економічного розвитку підприємства;

- зменшення вартості утримання складських і офісних приміщень для комунальних підприємств, які ще не передані в оренду.

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог акта:

Ресурсні можливості для впровадження та виконання запропонованого акта оцінюються як достатні.

Періодичність здійснення державного контролю та нагляду за додержанням вимог акта: згідно з планами контрольної роботи відділу з питань комунальної власності, послуг та приватизації виконавчого комітету Славутичської міської ради та відповідної роботи комунальних підприємств.

6. Розрахунок можливих вигод та витрат

6.1. Визначення того, чиї вигоди та витрати будуть обраховуватися (вибір "точки зору"):

- влада — орган місцевого самоврядування — Славутичська міська рада в особі її виконавчого комітету;

- орендар — фізичні особи, фізичні особи — суб'єкти підприємницької діяльності, юридичні особи будь яких форм власності;

- орендодавець — комунальні підприємства, бюджетні установи та організації уповноважені Славутичською міською радою управляти комунальним майном, на балансі яких знаходиться це майно;

- громада — населення міста.

6.2. Визначення періоду, в межах якого буде проводитися розрахунок вигод та витрат, — один рік. Таблиця текстових, числових та монетарних вигод та витрат проекту

	Влада	Орендарі комунального майна	Орендодавець комунального майна	Населення
Текстові показники	<i>Вигоди:</i> Позитивний імідж влади Політичний бізнес-клімат Координація дій влади при прийнятті управлінських рішень Наявність більш повної інформації про комунальну власність, яка передається в оренду. Поліпшення стану комунальної власності.	<i>Вигоди:</i> Розширення кола потенційних орендарів Прозорість та спрощення системи управління комунальною власністю Розширення інформаційної бази про потенційні об'єкти оренди для ведення бізнесу.	<i>Вигоди:</i> Поліпшення стану комунальної власності. Зменшення вартості утримання підвальних та складських приміщень	<i>Вигоди:</i> Поліпшення стану міського бюджету. Прозорість дій влади.
Числові показники	<i>Витрати:</i> Переформлювання відомостей організаційно-нормативної документації Інформаційне забезпечення учасників орендних відносин. <i>Вигоди:</i> Зростання кількості орендарів за укладеними угодами.	<i>Витрати:</i> Збільшення відповідальності за неефективне використання орендованого майна. Зростання конкуренції на оренду. <i>Вигоди:</i> Зменшення часу на оформлення документації та укладання. Зростання заробітної плати у разі прибуткової діяльності. Ріст обсягів виробництва.	<i>Витрати:</i> Переформлювання договорів оренди. <i>Вигоди:</i> Розширення кола потенційних орендарів	<i>Витрати:</i> Можливі неурочисті і розміщення орендованих приміщень у будинках житлових будинків. <i>Вигоди:</i> Розширення ринку послуг, які надаються орендарями
Монетарні показники	<i>Витрати:</i> Додатковий час на підготовку і перепідготовку чиновників. <i>Вигоди:</i> Додаткові надходження в бюджет. Вкладення внутрішніх позабюджетних інвестицій у поліпшення комунального майна. Збільшення доходів для фінансування витрат місцевого бюджету. Зростання ВВП регіону за рахунок розміщення бізнесу нових (діючих) підприємств на орендних площах.	<i>Витрати:</i> Можливість економії часу та коштів, більш ефективно розвивати підприємство за рахунок прибутку. Зростання доходу за рахунок скорочення часу на оформлення документів. <i>Вигоди:</i> Збільшення економічного часу та коштів, більш ефективно розвивати підприємство за рахунок прибутку. Зростання доходу за рахунок скорочення часу на оформлення документів.	<i>Витрати:</i> Збільшення доходу за рахунок розширення кола потенційних орендарів <i>Вигоди:</i> Збільшення обсягів реалізації послуг по конкурентних цінах. Зростання доходів на душу населення і ВВП регіону.	<i>Витрати:</i> Відсутні

7. Визначення показників результативності регуляторного акта

Статистичні показники:

1. Динаміка розміру орендованих площ об'єктів права комунальної власності за фіксований проміжок часу.

2. Динаміка кількості орендованих об'єктів.

3. Динаміка надходжень від орендної плати до бюджету міста за фіксований проміжок часу.

4. Динаміка обсягів заборгованості по орендній платі (у відсотках до розрахункової величини орендної плати за діючими договорами оренди за фіксований період часу).

Показники, отримані в процесі очікування:

5. Час, затрачений на оформлення договору оренди.

6. Офіційні витрати на отримання права оренди майна комунальної власності.

7. Неофіційні витрати, сплачені за можливість зменшення ставки орендної плати.

8. Розмір орендної плати (зріс/зменшився).

9. Зрозумілість розрахунку орендної плати для СПД-орендарів.

8. Заходи, з допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акта

Строки проведення відстеження:

Базове відстеження — до набрання актом чинності.

Повторне відстеження — через рік з дня набрання актом чинності.

Вид даних:

-дослідження статистичних показників;

-опитування.

Групи осіб, що відбираються для участі в опитуванні.

Базове відстеження — СПД, які орендували майно права комунальної власності до набрання актом чинності.

Повторне відстеження — СПД, які уклали договори оренди за новими умовами або переуклали діючі договори за новими умовами розрахунку орендної плати.