|  |  |
| --- | --- |
|  | Додаток  до рішення Броварської міської ради  Київської області 01.10.2020 р. № 1987-83-07 |

**Порядок передачі в оренду комунального майна територіальної громади міста Бровари.**

**1. Загальні положення**

1.1. Положення про порядок передачі в оренду комунального майна територіальної громади міста Бровари (далі - Положення) розроблене на підставі Конституції України, Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна", "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та інших нормативно-правових актів і регулює: організаційно розпорядчі відносини, пов’язані з передачею в оренду об’єктів права комунальної власності територіальної громади м. Бровари; правові відносини між орендодавцем та орендарем щодо використання комунального майна; порядок укладання, продовження та припинення договорів оренди комунального майна, передачі його в суборенду.

Процедура передачі в оренду цілісних майнових комплексів та пам’яток культурної спадщини здійснюється відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Постанови Кабінету Міністрів Украни від № «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна».

1.2. Наведені нижче терміни у цьому Положенні вживаються у такому значенні:

**авторизаційні дані** - ідентифікаційні дані, що створюються учасником під час проходження реєстрації в електронній торговій системі через електронний майданчик, за допомогою яких проводиться перевірка його повноважень щодо доступу до особистого кабінету та вчинення будь-яких дій в електронній торговій системі для участі в електронних аукціонах;

**адміністратор електронної торгової системи -** юридична особа, визначена Кабінетом Міністрів України за пропозицією центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією. Адміністратор електронної торгової системи є відповідальним за забезпечення функціонування електронної торгової системи;

**аукціон** – спосіб передачі в оренду комунального майна особі, яка запропонувала найбільшу орендну плату, що проводиться в електронній формі;

**балансоутримувач** – підприємства, установи та організації, за якими закріплене майно територіальної громади м. Бровари на праві господарського відання і яке передається в оренду;

**гарантійний внесок** - сума коштів у розмірі, визначеному Порядком передачі майна в оренду, що вноситься потенційним орендарем об’єкта оренди для забезпечення виконання його зобов’язання щодо участі в аукціоні у вигляді грошових коштів на рахунок оператора електронного майданчика або у формі безвідкличної банківської гарантії у випадках, передбачених Порядком передачі майна в оренду, затвердженим Кабінетом Міністрів України;

**електронна торгова система (ЕТС)** - дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що включає центральну базу даних та електронні майданчики, які взаємодіють з центральною базою даних через інтерфейс програмування додатків такої центральної бази даних. ЕТС забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обміну інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення аукціону в електронній формі;

**електронний майданчик** - апаратно-програмний комплекс, який функціонує у мережі Інтернет, підключений до центральної бази даних та забезпечує орендодавцю, потенційним орендарям, учасникам можливість користуватися сервісами ЕТС з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі;

**етап подання цінових пропозицій для проведення електронного аукціону** - проміжок часу, протягом якого всім учасникам надається можливість робити цінові пропозиції відповідно до цього Порядку;

**етап подання цінових пропозицій для проведення електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій** - проміжок часу, що складається з двох періодів - періоду подання закритих цінових пропозицій всіма учасниками, крім того, що зробив ставку, та періоду подання цінової пропозиції учасником, що зробив ставку;

**закрита цінова пропозиція для проведення електронного аукціону** - сума коштів, сплата якої декларується учасником до проведення електронного аукціону та подається в особистому кабінеті через оператора електронного майданчика в електронній торговій системі до закінчення кінцевого терміну подання заяв на участь в електронному аукціоні;

**закрита цінова пропозиція для проведення електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій** - сума коштів, сплата якої декларується учасниками в електронній торговій системі, крім того, що зробив ставку;

**індивідуальний код учасника** - набір цифр та літер, автоматично присвоєний електронною торговою системою учаснику після його реєстрації для участі в електронному аукціоні;

**індивідуально визначене майно** – конкретна річ, яка відрізняється від інших особливими ознаками;

**комісія з оренди комунального майна територіальної громади м. Бровари (далі – Комісія) –** постійно діючий колегіальний орган, склад якого затверджується виконавчим комітетом Броварської міської ради, утворений з метою розгляду питань пов’язаних з передачею в оренду комунального майна територіальної громади м. Бровари;

**комісія з розгляду скарг та підготовки пропозицій** - постійно діючий колегіальний орган, що утворюється з метою розгляду скарг та пропозицій стосовно організації і проведення аукціонів, у тому числі електронних аукціонів (відкритих торгів (аукціонів), та прийняття рішень за результатами розгляду таких скарг та пропозицій центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією;

**крок аукціону для проведення електронного аукціону та електронного аукціону зі зниженням стартової ціни** - мінімальна надбавка, на яку в ході електронного аукціону (або на етапі подання закритих цінових пропозицій) може здійснюватися підвищення цінової пропозиції;

**крок аукціону для проведення електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій** - дисконт, на який в ході електронного аукціону автоматично і поступово здійснюється зниження стартової орендної плати за лот протягом періоду проведення електронного аукціону до моменту автоматичного здійснення останнього з визначених кроків або до моменту здійснення ставки учасником, та мінімальна надбавка, на яку в ході електронного аукціону може здійснюватися підвищення цінової пропозиції;

**лот** - об’єкт оренди, який виставляється на електронний аукціон;

**об’єкт оренди** - комунальне майно територіальної громади м. Бровари, що передається в оренду;

**нерухоме майно** – об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення;

**некомерційні організації** - непідприємницькі товариства, громадські об’єднання, благодійні, творчі спілки;

**оператор електронного майданчика** - юридична особа, яка має право використовувати електронний майданчик та діє відповідно до договору, укладеного з адміністратором ЕТС;

**оренда** - речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов’язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк;

**орендар** - фізична або юридична особа, яка на підставі договору оренди бере майно у користування за плату на певний строк;

**орендодавець** - органи, уповноважені Броварською міською радою або виконавчим комітетом Броварської міської ради управляти комунальним майном; який на підставі договору оренди передає майно у користування за плату на певний строк;

**інші орендодавці** – орендодавці крім Управління з питань комунальної власності та житла Броварської міської ради;

**орендна плата** – це платіж, який вносить орендар за користування майном, переданим йому в оренду, незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності;

**особистий кабінет** - складова частина електронної торгової системи, яка дає змогу орендодавцю, балансоутримувачу, потенційному орендарю, учаснику провадити діяльність в електронній торговій системі відповідно до цього Порядку;

**Перелік першого типу** - Перелік об’єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні;

**Перелік другого типу** - Перелік об’єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону;

**Переліки** - Перелік першого типу і Перелік другого типу;

**період для подання ставки в електронному аукціоні за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій** - проміжок часу між стартом електронного аукціону та кожним наступним автоматичним покроковим зниженням стартової орендної плати, протягом якого учасник має право зробити ставку, що відповідає поточній ціні лота;

**період проведення електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій** - проміжок часу, протягом якого здійснюється автоматичне покрокове зниження стартової орендної плати за лот на визначену відповідно до вимог цього Порядку кількість кроків та подання цінових пропозицій (у разі здійснення ставки учасником) на умовах, встановлених цим Порядком;

**плата за участь в аукціоні (винагорода оператору)** - грошова винагорода оператора електронного майданчика, яка сплачується переможцем електронного аукціону відповідно до договору між оператором електронного майданчика та учасником додатково до суми коштів, запропонованої ним за орендований лот;

**попередня згода на очікування** - запевнення учасника аукціону, надане оператору електронного майданчика, в тому, що у разі внесення ним другої за розміром цінової пропозиції/закритої цінової пропозиції/ставки він погоджується на очікування результатів електронного аукціону відповідно до цього Порядку та на отримання його гарантійного внеску після моменту, визначеного цим Порядком;

**потенційний орендар** - особа, яка має намір взяти участь в електронному аукціоні або отримати майно в оренду без проведення аукціону;

**поточна ціна лота** - орендна плата за лот, яка відображається в режимі реального часу та діє протягом періоду між початком автоматичного покрокового зниження стартової орендної плати за об’єкт оренди, включаючи проміжок часу між здійсненням останнього кроку та завершенням електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій;

**прикладний програмний інтерфейс** - інтерфейс програмування додатків, доступ до якого надається як відкритий код, який визначає функціональність, що надається електронною торговою системою, та призначений для підключення електронних майданчиків (операторів електронних майданчиків) до електронної торгової системи;

**реєстраційний внесок** - сума коштів у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року, яка вноситься потенційним орендарем на відповідний рахунок оператора електронного майданчика за реєстрацію заяви на участь в аукціоні. Реєстраційний внесок не повертається потенційному орендарю, крім випадків, визначених Кабінетом Міністрів України;

**рухоме майно** – рухомі речі, які можна вільно пересувати в просторі (включаючи гроші, цінні папери, право вимоги тощо);

**ставка** - дія учасника, вчинена в ході електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій, яка зупиняє автоматичне покрокове зниження орендної плати за лот та свідчить про згоду учасника сплатити поточну орендну плату за лот, шляхом натискання електронної кнопки в інтерфейсі модуля електронного аукціону з використанням відповідного функціоналу електронної торгової системи;

**стартова орендна плата** - орендна плата, починаючи від якої потенційні учасники конкурсу можуть надавати свої конкурсні пропозиції; розрахована відповідно до цього Закону, яка зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду;

**суборенда** – цивільно-правові відносини, засновані на договорі, за яким одна сторона зобов’язується передати частину майна, орендарем якого вона є, у користування на строк третій особі;

**унікальне гіперпосилання** - текст із записом адреси веб-сайту в Інтернеті, натискання на який дає змогу перейти на сторінку електронного аукціону в електронній торговій системі та можливість участі в електронному аукціоні і є єдиним ідентифікатором учасника;

**управління з питань комунальної власності та житла Броварської міської ради Київської області (далі – Управління) –** орган уповноважений даним рішенням співпрацювати з операторами електронних майданчиків щодо оренди комунального майна територіальної громади м. Бровари;

**учасник** - фізична особа або юридична особа в особі уповноваженого представника, яка виявила намір взяти участь в електронному аукціоні, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, пройшла процедуру реєстрації для участі в електронному аукціоні, отримала відповідне підтвердження про реєстрацію та індивідуальний код учасника відповідно до цього Порядку;

**цінова пропозиція для проведення електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій** - сума коштів, сплата якої декларується учасником, що зробив ставку;

**цінова пропозиція для проведення електронного аукціону** - сума коштів, сплата якої декларується учасником у ході електронного аукціону.

**центральна база даних** - сукупність технічних та програмних засобів у складі інтерфейсів програмування додатків, модулів аукціонів, допоміжних програмних сервісів та баз даних, що забезпечують можливість проведення процедури аукціону в електронній формі та гарантують рівний доступ до інформації учасникам аукціону в електронній формі. Поточна використовувана версія програмного коду всіх складових центральної бази даних є відкритою та загальнодоступною.

**2.Об’єкти оренди**

2.1. Об’єктами оренди є:

- нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене комунальне майно.

Передача в оренду пам’яток культури, цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів здійснюється відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон).

2.2. Перелік об'єктів права комунальної власності територіальної громади м. Бровари, які не можуть бути об’єктами оренди, визначається відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

**3. Орендодавці та орендарі**

3.1. Орендодавцями комунального майна територіальної громади м. Бровари є:

- органи, уповноважені Броварською міською радою Київської області або виконавчим комітетом Броварської міської ради Київської області управляти комунальним майном.

3.2. Орендарями комунального майна територіальної громади міста Бровари (далі - майна) можуть бути:

- фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

3.3. Не можуть бути орендарями:

- фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18) "Про санкції", а також пов’язані з ними особи;

- юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15) "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань";

- фізичні та юридичні особи, зареєстровані в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам;

- фізичні та юридичні особи, які перебувають у процедурах банкрутства (неплатоспроможності) або у процесі припинення;

- працівники орендодавця - щодо майна, яке надається в оренду такими орендодавцями;

- працівники уповноважених органів управління та балансоутримувачів - щодо майна, оренда якого погоджується такими уповноваженими органами управління або яке знаходиться на балансі таких балансоутримувачів.

**4.Функціонування електронної торгової системи**

4.1. Формування протоколів про результати електронних аукціонів здійснюється в електронній торговій системі автоматично в день завершення електронного аукціону, а в разі коли для участі в аукціоні не подано жодної заяви на участь в аукціоні або подано таку заявку від одного орендаря, — в день закінчення кінцевого строку подання заяв на участь в електронному аукціоні за формою, оприлюдненою на офіційному веб-сайті адміністратора електронної торгової системи.

Особливості функціонування електронної торгової системи для підготовки та проведення електронних аукціонів визначаються адміністратором у регламенті роботи електронної торгової системи.

4.2. Доступ до електронної торгової системи здійснюється виключно через сервіси, що надаються операторами електронних майданчиків, відповідно до цього Порядку.

4.3. Доступ до інформації, що розміщується в електронній торговій системі, забезпечується за допомогою прикладного програмного інтерфейсу.

4.5. Інформація в електронній торговій системі розміщується українською мовою та у випадках, коли використання букв українського алфавіту (символів) призводить до спотворення такої інформації, — англійською або іншими мовами. Використання латинських та інших символів під час написання слів кирилицею не допускається.

4.6. Потенційний орендар та орендодавець отримують доступ до електронної торгової системи через сервіси, які надаються оператором електронного майданчика. Для участі в електронному аукціоні оператор електронного майданчика забезпечує учасника унікальним гіперпосиланням, за яким надається тимчасовий прямий доступ до інтерфейсу модуля електронного аукціону в електронній торговій системі.

4.7. Адміністратор забезпечує цілодобове функціонування електронної торгової системи, крім проміжку часу, протягом якого здійснюватиметься модернізація електронної торгової системи (регламентні роботи) та доступ до електронної торгової системи буде тимчасово зупинено, та технічну можливість доступу до електронного аукціону, в тому числі до інформації про його проведення. Електронна торгова система працює за київськими датою та часом. Форматом позначення дати в електронній торговій системі є рік, місяць, день.

Електронна торгова система забезпечує можливість встановлення початку проведення електронного аукціону протягом робочого часу (понеділок — п’ятниця з 9 до 18 години).

4.8. Форматами позначення часу є години; години та хвилини; хвилини, секунди і мілісекунди (час зазначається в 24-годинному форматі).

4.9. Будь-яка дія, вчинена в електронній торговій системі з особистого кабінету потенційного орендаря, учасника та орендодавця, балансоутримувача та уповноваженого органу управління вважається такою, що вчинена відповідною особою.

4.10. Учасники подають запитання в електронній торговій системі через інтерфейс електронного майданчика в текстовому вигляді без можливості приєднання файлів.

4.11. Учасники подають запитання щодо електронного аукціону до завершення дня, що передує дню проведення електронного аукціону.

Усі запитання зберігаються в електронній торговій системі.

4.12. Інформація про учасників, що подали запитання, розкривається лише після моменту закінчення електронного аукціону.

5. **Етапність передачі майна в оренду**

5.1. Етапність передачі в оренду комунального майна передбачає:

- прийняття виконавчим комітетом Броварської міської ради Київської області рішення про намір передачі майна в оренду;

- внесення Управлінням інформації про потенційний об’єкт оренди до ЕТС;

- прийняття виконавчим комітетом Броварської міської ради рішення про включення потенційного об’єкта оренди до Переліку першого типу або Переліку другого типу (може бути прийнято одночасно із рішенням про намір передачі майна в оренду);

- розміщення управлінням з питань комунальної власності та житла в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду;

- проведення аукціону на право оренди майна або передача об’єкта в оренду без проведення аукціону;

- кваліфікація переможця, підписання протоколу;

- підписання договору оренди та публікація договору в ЕТС.

**6. Ініціатива щодо оренди комунального майна**

6.1. Ініціатива щодо оренди комунального майна може виходити від:

- Броварської міської ради Київської області ;

- виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області ;

- орендодавців та балансоутримувачів комунального майна територіальної громади міста Бровари;

- потенційних орендарів.

**7. Прийняття рішення про намір передачі майна в оренду та порядок включення об’єкта оренди до переліку відповідного типу**

7.1. Рішення про намір передачі майна в оренду та включення об’єктів комунальної власності до Переліку першого типу та Переліку другого типу приймається виконавчим комітетом Броварської міської ради.

7.2. Потенційний орендар, зацікавлений в одержанні в оренду нерухомого або індивідуально-визначеного майна, чрез електронну торгову систему звертається до Управлінняіз заявою про включення цього майна до Переліку відповідного типу згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Порядок реєстрації потенційного орендаря для подання ним заяви про включення майна до переліку відповідного типу визначається згідно з правилами функціонування електронного майданчика,через який орендар подає заяву.

Заява про включення майна до переліку відповідного типу подається шляхом заповнення електронної форми через особистий кабінет в електронній торговій системі і завантаження електронних копій документів, відповідно до Пункту 7.3 цього Порядку.

Оператор електронного майданчика зобов’язаний не розголошувати найменування та/або прізвище, ім’я, по-батькові, та іншу інформацію про потенційних орендарів, які подали заяву про включення майна до Переліку відповідного типу.

7.3. У заяві потенційний орендар зазначає такі відомості:

- відому йому інформацію про потенційний об’єкт оренди, яка дозволяє його ідентифікувати;

- бажаний розмір площі об'єкта в разі, якщо заява подається лише щодо частини об’єкта;

- цільове призначення, за яким об'єкт оренди планується використовувати, згідно з Додатком 3 до цього Порядку;

- бажаний строк оренди, а якщо об'єкт планується використовувати погодинно - бажаний графік використання об'єкта;

- тип Переліку, до якого пропонується включити об'єкт оренди;

- обґрунтування доцільності включення майна до Переліку другого типу, якщо заява подається щодо включення майна до такого Переліку;

- контактні дані заявника (поштова адреса, номер телефону, адреса електронної пошти), а для юридичних осіб - також ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України.

У випадку подання заяви щодо включення майна до Переліку другого типу до заяви додаються документи, передбачені Додатком 1 до цього Порядку.

7.6. Орендодавець протягом десяти робочих днів з дати отримання відповідної заяви погоджує її у балансоутримувача такого майна, крім випадків коли орендодавець та балансоутримувач одна сособа.

Інші орендодавці комунального майна територіальної громади м. Бровари заяву, з погодженням балансоутримувача, передають до Управління із супровідним листом.

7.7. Балансоутримувач повинен погодити передачу в оренду майна або відмовити у включенні об’єкта до відповідного Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених даним Порядком.

7.8. Якщо ініціатором передачі в оренду об’єкта оренди є орендодавець, він звертається до балансоутримувача для погодження передачі в оренду даного об’єкта.

7.9. Якщо ініціатором оренди виступають інші орендодавці крім Управління, то вони у письмовій формі звертаються до Управління. До листа (ініціативи) додається інформація про потенційний об’єкт оренди, необхідна для розміщення в електронній торговій системі, та погодження балансоутримувачем такого майна.

7.10. Заява орендодавця про включення майна до Переліку відповідного типу подається відповідно до даного Порядку.

7.11. Якщо на ім’я балансоутримувача надійшла заява від потенційного орендаря, то балансоутримувач такого об’єкта направляє дану заяву до Управління зі своїм погодженням або відмовою.

7.12. Якщо ініціатором передачі в оренду майна є балансоутримувач то він у письмовій формі звертається до Управління з пропозицією щодо передачі даного майна в оренду. Пропозиція від балансоутримувача про передачу в оренду об’єкта вважається його погодженням заяви орендаря на передачу даного об’єкта в оренду.

До звернення від балансоутримувача додається інформація про потенційний об’єкт оренди, необхідна для розміщення в електронній торговій системі.

7.13. Управління на підставі заяви від орендаря, листів від балансоутримувачів та інших орендодавців формує перелік об’єктів, що пропонуються до передачі в оренду та виносить його на розгляд Комісії з оренди комунального майна територіальної громади м. Бровари.

7.14. Комісія розглядає перелік об’єктів, в разі потреби вносить свої доповнення та рекомендує винести перелік об’єктів, що пропонуються до передачі в оренду на розгляд виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області.

7.15. Рішення виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області приймаються на підставі подання Управління та рекомендацій Комісії.

7.16. Виконавчим комітетом Броварської міської ради Київської області можуть бути прийняті наступні рішення:

- рішення про намір передачі майна в оренду та включення об’єкта до відповідного Переліку;

- рішення про відмову у передачі майна в оренду та у включенні об’єкта до відповідного Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених даним Порядком.

Під час прийняття рішення про передачу майна в оренду на аукціоні затверджуються умови передачі майна в оренду, додаткові умови (в разі наявності) відповідно до пункту 11.9. Порядку

7.17. Відсутність рішення виконавчого комітету Броварської міської ради про погодження або відмову у погодженні включення об’єкта до одного з переліків протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря вважається погодженням передачі майна в оренду.

7.18. Про прийняте рішення Управління повідомляє заявника протягом трьох робочих днів з дати його прийняття.

У разі включення об’єкта до відповідного Переліку за заявою іншої особи, яка подана раніше, Управління інформує заявника про таке включення протягом трьох робочих днів.

7.19. У разі якщо ініціатором оренди майна є Броварська міська рада або виконавчий комітет Броварської міської ради, то рішення про доцільністьпередачі майна в оренду, вже є погодженням передачі майна в оренду. Управління повинне протягом 10 робочих днів з дати отримання рішення про доцільність передачі майна в оренду погодити його уБалансоутримувача.

7.20. Після прийняття виконавчим комітетом Броварської міської ради рішення про намір передачі майна в оренду та включення об’єкту до одного з переліків Управління вносить інформацію про потенційний об’єкт оренди до ЕТС в порядку, обсязі та строки, передбачені даним Порядком, та включає об’єкт до одного з Переліків;

7.21. Рішення виконавчого комітету Броварської міської ради про намір передачі майна в оренду та включення об’єктів до Переліку другого типу, а також додаткові критерії включення до одного з Переліків, у випадку їх визначення, підлягають опублікуванню на офіційному вебсайті Броварської міської ради не пізніше 10 календарних днів з дня їх прийняття та/або визначення.

7.22.Рішення про намір передачі майна в оренду та включення об’єкта до одного з Переліківабо про відмову у передачі майна в оренду та включенні до одного з Переліків може бути скасовано або зміненорішенням виконавчого комітету Броварської міської ради.

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

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

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

7.24. Переліки оприлюднюються в ЕТС та на офіційному вебсайтіБроварської міської ради.

7.25. Виконавчий комітет Броварської міської ради Київської області може прийняти рішення про недоцільність включення об’єкту оренди до Переліку другого типу у випадку наявності поданої заяви про включення об’єкту оренди до переліку Першого типу або подання такої заяви орендодавцем, балансоутримувачем протягом 5 робочих днів з дня отримання Управлінням заяви про включення об’єкта оренди до Переліку другого типу, якщо такий об’єкт є комерційно привабогивим та є недоцільним для включення до Переліку другого типу.У такому разі орендодавець пропонує заявнику подати заяву щодо включення іншого об’єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду щодо майна вже включеного до Переліку другого типу.

7.26. У разі відмови у включенні майна до переліку відповідного типу з підстав передбачених пунктами 9.1.3 і 9.1.7 цього Порядку Управління протягом 3 робочих днів з дати прийняття такого рішення надсилає ініціатору оренди копію рішення, що має містити підстави та причини такої відмови. У такому рішенні надаються рекомендації ініціатору оренди для усунення недоліків, зокрема, щодо зміни зазначеного в заяві цільового призначення, якщо конкретний об’єкт оренди може бути використаний лише за визначеним цільовим призначенням, або щодо зміни площі (частини) об’єкта оренди, а також, якщо ініціатором був потенційний орендар, надається інформація щодо інших об’єктів, які можуть бути або вже включені до відповідних Переліків.

Ініціатор оренди усуває недоліки заяви протягом 15 робочих днів з дати отримання рішення про відмову у включенні майна до переліку та подає уточнену заяву. Якщо ініціатором оренди був потенційний орендар, він подає уточнену заявуУправлінню. Виконавчий комітет Броварської міської ради Київської області протягом 10 робочих днів приймає рішення про включення об’єкта до Переліку відповідного типу.

Рішення про включення об'єкта до переліку відповідного типу та рішення про намір передачі майна в оренду приймається за умови відсутності підстав для відмови у включенні об’єкта до відповідного Переліку.

7.27. Якщо станом на дату прийняття рішення про включення об’єкта до переліку відповідного типу право власності територіальної громади на об’єкт оренди, що є нерухомим майном і має балансову вартість, не зареєстровано Управління вживає заходів для здійснення такої реєстрації.

7.28. У випадку прийняття рішення про зміну або скасування рішення про включення об'єкта до одного з переліків або про відмову у включенні об'єкта до одного з переліків, Управління оприлюднює його в електронній торговій системі протягом 3 робочих днів з дати отримання відповідного рішення.

**8.Внесення інформації про потенційний об’єкт оренди до ЕТС**

8.1. Внесення інформації про потенційний об’єкт оренди до електронної торгової системи здійснюється Управлінням через його особистий кабінет, на підставі листів від бадансоутримувачів майна та інших орендодавців, протягом 10 робочих днів з дати прийняття рішення виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області про намір передачі майна в оренду та включення його до одного з Переліків

8.2. Інформація про потенційний об’єкт оренди включає в себе такі відомості:

8.2.1. загальна інформація:

- тип Переліку, до якого включено об’єкт оренди;

- залишкова балансова вартість та первісна балансова вартість об’єкта, якщо об’єкт включено до Переліку першого типу;

- тип об’єкта;

- пропонований строк оренди;

- посилання на пункт Методики розрахунку орендної плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Бровари, яким встановлена орендна ставка для запропонованого цільового призначення, у випадках якщо об’єкт пропонується до включення до Переліку другого типу;

- інформація про наявність рішень про проведення інвестиційного конкурсу або про включення об’єкту до переліку майна, що підлягає приватизації;

- рішення виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області про намір передати майно в оренду та про включення до одного з Переліків;

- фотографічне зображення майна (відеоматеріали за наявності)

8.2.2. якщо об'єкт є нерухомим майном додатково зазначається:

- місцезнаходження об'єкта;

- загальна і корисна площа об’єкта;

- характеристика об’єкта оренди (будівля в цілому або частина будівлі, із зазначенням місця розташування об’єкта в будівлі (надземний, цокольний, підвал, напівпідвал, технічний або мансардний поверх, номер поверху або поверхів);

- технічний стан об’єкта, інформацію про потужність електромережі і забезпечення об’єкта комунікаціями;

- поверховий план об’єкта;

- якщо пропонований строк оренди становить більше п'яти років одночасно зазначається інформація про стан реєстрації права власності територіальної громади м. Бровари на об'єкт оренди у державному реєстрі прав власності на нерухоме майно;

- інформація про цільове призначення об’єкта оренди у випадках неможливості використання об’єкта за будь-яким цільовим призначенням, крім випадку коли виконавчим комітетом Броварської міської рад Київської області прийнято рішення про використання об’єкта за конкретним цільовим призначенням, та у випадках включення об’єкта до Переліку другого типу;

- інформація про наявність окремих особових рахунків на об'єкт оренди, відкритих постачальниками комунальних послуг, або інформація про порядок участі орендаря у компенсації балансоутримувачу витрат на оплату комунальних послуг, якщо об'єкт оренди не має окремих особових рахунків, відкритих для нього відповідними постачальниками комунальних послуг;

8.2.3. якщо об’єктом є транспортний засіб додатково зазначається:

- марка;

- модель;

- рік випуску;

- об’єм двигуна;

- вид пального;

- пробіг;

- комплектація;

- потреба у ремонті;

- колір;

8.2.4. якщо об’єктом є інше окреме індивідуально визначене майно додатково зазначається:

- найменування об’єкта оренди

- його характеристики та параметри (розмір, об’єм, кількість тощо) за можливості його визначити

- інша інформація, яка дозволяє ідентифікувати майно.

8.3. Якщо об'єкт пропонується включити до Переліку другого типу, до інформації додатково долучаються заява та документи, подані потенційним орендарем.

8.4. В інформації про потенційний об’єкт оренди можуть зазначатись інші відомості, визначені балансоутримувачем або орендодавцем.

8.5. У разі, якщо балансоутримувач/орендодавець звертається до Управління із клопотанням про включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків, таке клопотання складається в довільній формі і включає такі відомості:

- цільове призначення, за яким об'єкт використовувався перед тим як він став вакантним;

- період часу протягом якого об'єкт не використовується;

- інформацію про особу, яка використовувала об'єкт перед тим як він став вакантним (якщо такою особою був балансоутримувач, зазначається "об'єкт використовувався балансоутримувачем");

- контактні дані балансоутримувача (поштова адреса, номер телефону, адреса електронної пошти).

8.6. Клопотання балансоутримувача/орендодавця про включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків надсилається Управлінню одночасно з надсиланням інформації про потенційний об’єкт оренди.

8.7. Не можуть бути використані за будь-яким цільовим призначенням такі об’єкти оренди:

- майно закладів охорони здоров’я;

- майно закладів освіти;

- соціально-культурного призначення (майно закладів культури, фізичної культури і спорту);

- нерухоме майно, в якому розміщені органи державної влади або органи місцевого самоврядування, Збройних Сил, Служби безпеки, Державної прикордонної служби, Державної служби спеціального зв’язку та захисту інформації, правоохоронних органів і органів доходів і зборів;

майно, що було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане до сфери управління інших державних органів або у комунальну власність або закріплене на праві господарського відання за Національним банком з цільовим функціональним призначенням для зберігання запасів готівки Національного банку та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового грошового обігу;

- майно, щодо якого виконавчим комітетом Броварської міської ради прийняте рішення про його використання за конкретним цільовим призначенням.

Такі об’єкти оренди можуть використовуватись лише для розміщення відповідних закладів або лише зі збереженням профілю діяльності, за конкретним цільовим призначенням, встановленим рішенням виконавчого комітету Броварської міської ради, крім випадків, що передбачають використання частини такого майна з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо вказаними закладами, пов’язаних із забезпеченням чи обслуговуванням діяльності таких закладів, їх працівників та відвідувачів. Зазначені об’єкти можуть також використовуватися для проведення науково-практичних культурних мистецьких громадських суспільних та політичних заходів.

Обмеження по використанню майна закладів освіти, охорони здоров’я, соціально-культурного призначення (майна закладів культури, об'єктів спортивної інфраструктури) не поширюються на оренду будівель, споруд, окремих приміщень та їхніх частин, іншого нерухомого майна, що перебуває в аварійному стані, не використовується у діяльності таких закладів та об’єктів протягом 3 років (для об’єктів площею менше за 500 м2) або 5 років (для об’єктів площею рівною або більшою за 500 м2), якщо це не погіршує соціально-побутових умов осіб, які навчаються або працюють у такому закладі або об’єкті, та крім закладів фізичної культури і спорту, баз олімпійської та паралімпійської підготовки, фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд, лікувальних (лікувально-фізкультурних) і лікувально-профілактичних закладів.

Не можуть також використовуватись за будь-яким цільовим призначенням об’єкти оренди, щодо яких укладено договір оренди до набрання чинності Законом та відповідно до якого встановлено обов’язок орендаря використовувати майно за визначеним цільовим призначенням.

**9. Підстави для відмови у включенні майна до Переліків**

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

9.1.1. неможливість передачі в оренду майна, яке не може бути об’єктом оренди відповідно до цього Порядку та відноситься до об’єктів визначених Законом як такі, що не можуть бути об’єктами оренди;

9.1.2. обґрунтовані власні потреби виконавчого комітету, Броварської міської ради Київської області та/або балансоутримувача, або потреби іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремій частині;

9.1.3. неможливість використання об’єкта за цільовим призначенням, яке заявлено потенційним орендарем, уразі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням згідно з випадками і з урахуванням обмежень, встановлених Порядком передачі майна в оренду;

9.1.4. встановлена рішенням Комісії, виконавчого комітету Броварської міської ради, орендодавця або балансоутримувача невідповідність заявника вимогам до орендаря, якому майно може бути передано в оренду без проведення аукціону, або подання недостовірної чи неповної інформації щодо діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об’єкта без проведення аукціону, або недоцільність включення майна до Переліку другого типу, визначена згідно з Порядком передачі майна в оренду;

9.1.5. скасування рішення про включення об’єкта до відповідного Переліку;

9.1.6. наявність об’єкта в переліку об’єктів, що підлягають приватизації;

9.1.7. подання заяви лише щодо частини об’єкта, якщо відповідно до рішення Комісії, виконавчого комітету Броварської міської ради, балансоутримувача або орендодавця передача в оренду частини об’єкта видається недоцільною;

9.1.8. рішення щодо об’єкта про доцільність концесії.

9.2. У разі відмови у включенні майна до Переліку з причин, зазначених у [пунктах 9.1.3 і 9.1.7.](../Downloads/d491157.htm#n201) цього Порядку, орендодавець повідомляє ініціатора оренди щодо підстав та причин такої відмови, та у випадку усунення ініціатором оренди таких підстав, подає клопотання про внесення об’єкта до Переліку відповідно до Порядку передачі майна в оренду.

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

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

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

**10.Визначення вартості об’єкта оренди**

10.1. Вартістю об’єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати.

10.2. Забороняється передавати комунальне майно в безоплатне користування або позичку.

10.3. Переоцінка такого об’єкта обов’язково здійснюється у разі, якщо:

- у об’єкта оренди відсутня балансова вартість;

- залишкова балансова вартість об’єкта оренди дорівнює нулю;

- залишкова балансова вартість об’єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

10.4. Переоцінка здійснюється до розміщення оголошення про передачу майна в оренду. Після переоцінки потенційного об’єкта оренди балансоутримувачі зобов’язані збільшити балансову вартість відповідного майна згідно з результатами оцінки відповідно до правил бухгалтерського обліку.

10.5. Вартість об’єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови наявності однієї з таких підстав:

- об’єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;

- об’єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

10.6. Ринкова (оціночна) вартість об’єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення орендодавця, крім випадку продовження договору оренди без проведення аукціону. Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об’єкт без аукціону, зобов’язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об’єкта оренди.

10.7. Ринкова (оціночна) вартість об’єкта, який перебуває в оренді на підставі договору, який орендар бажає продовжити на новий строк без проведення аукціону у випадках, передбачених цим Порядком, визначається на замовлення орендаря як особи, у якої орендоване майно перебуває на законних підставах, без доручення орендодавця.

10.8. Ринкова (оціночна) вартість об’єкта оренди визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

10.9. Звіт про незалежну оцінку рецензується і за наявності позитивного загального висновку рецензента про відповідність такого звіту вимогам нормативно-правових актів з питань проведення оцінки. Висновок про вартість майна затверджується Управлінням.

10.10. Рецензія звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) та затвердження висновку про вартість об’єкта оренди здійснюються відповідно до вимог законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні протягом 10 робочих днів з дати отримання рецензентом звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) - для нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

**11.Підготовка до передачі об’єкту оренди на аукціоні**

11.1. Оператор електронного майданчика забезпечує функціонування електронного майданчика, цілісність даних, що передаються до електронної торгової системи або приймаються від електронної торгової системи, коректне та своєчасне відображення в електронній торговій системі даних та можливість вчинення орендодавцем, потенційними орендарями, учасниками дій в електронній торговій системі через сервіси, які надаються оператором електронного майданчика відповідно до цього Порядку.

Оператор електронного майданчика розміщує на веб-сайті електронного майданчика інструкції з детальною інформацією про користування ним, описом умов реєстрації та механізму завантаження документів для подання заяв на оренду та для участі в електронному аукціоні та забезпечує антивірусну та технічну перевірку інформації та матеріалів перед їх передачею до електронної торгової системи та/або збереженням.

11.2. Доступ до електронної торгової системи надається після проходження процедури реєстрації на веб-сайті електронного майданчика. Особа, що реєструється, зобов’язана забезпечити збереження авторизаційних даних, свого імені (логіну) та пароля, необхідних для роботи в електронній торговій системі.

11.4. Отримання оператором електронного майданчика згоди на збирання, обробку (реєстрацію, накопичення, зберігання, адаптування, зміну, поновлення), використання і поширення (розповсюдження, реалізацію, передачу третім особам), знеособлення, публікацію, знищення персональних даних фізичної особи відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2297-17) “Про захист персональних даних”, а при реєстрації особи для участі в електронному аукціоні - також попередньої згоди на очікування з метою підготовки і проведення електронного аукціону є обов’язковим під час реєстрації для участі в електронному аукціоні фізичної особи, яка має намір взяти участь у ньому.

11.5. Потенційний орендар через свій особистий кабінет в електронній торговій системі подає заяву на оренду об’єкта оренди включеного до Переліку першого типу, шляхом заповнення електронної форми.

Така заява подається щодо об’єкта оренди, якщо об’єкт оренди було включено до Переліку першого типу не за заявою потенційного орендаря або у випадку, якщо потенційний орендар бажає надати свої пропозиції щодо строку оренди такого об’єкта.

Для подання заяви на оренду об’єкта оренди потенційний орендар обирає з Переліку першого типу відповідний об’єкт та зазначає в заяві бажаний строк оренди, а якщо потенційний орендар бажає орендувати об'єкт погодинного - також графік погодинного використання об'єкта.

Контактні дані потенційного орендаря вносяться шляхом заповнення електронної форми. Інформація про потенційного орендаря розкривається після моменту закінчення електронного аукціону.

11.6. Управління через свій особистий кабінет оприлюднює в електронній торговій системі оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні у випадках та у строки:

- протягом 20 робочих днів з дати включення об’єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об’єкта до Переліку відбулося за заявою потенційного орендаря;

- у будь-який час після включення об’єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об’єкта до Переліку відбулося за власною ініціативою (ініціативою балансоутримувача, Броварської міської ради Київської області, виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області або орендодавця).

В межах зазначених строків орендодавці повинні розробити та затвердити умови оренди майна, додаткові умови оренди майна (у разі наявності) та передати Управлінню.

Умови оренди майна обов'язково включають розмір стартової орендної плати об’єкта оренди для всіх аукціонів та строк оренди.

Проект договору оренди, що розміщується в оголошенні про передачу майна в оренду на аукціоні, має містити всю заповнену інформацію, передбачену примірним договором оренди, крім інформації про особу орендаря та орендну плату.

11.7. Стартова орендна плата на першому аукціоні становить:

- для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1% від вартості об’єкта оренди, визначеної відповідно до пункту 10 цього Порядку;

- для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого не перевищує один місяць але більше однієї доби, зазначається в розрахунку за один день оренди та становить 0,03% від вартості об’єкта оренди, визначеної відповідно до пункту 10 цього Порядку;

- для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого не перевищує одну добу, зазначається в розрахунку за одну годину оренди та становить 0,0014% від вартості об’єкта оренди, визначеної відповідно до пункту 10 цього Порядку.

Якщо строк оренди перевищує один місяць, але об’єкт оренди пропонується для погодинного використання, то розмір стартової орендної плати на першому аукціоні може бути пропорційно зменшений відповідно до часу використання об’єкта протягом одного місяця.

Розмір стартової орендної плати для окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати комунального майна територіальної громади м. Бровари.

Розмір стартової орендної плати для транспортних засобів визначається згідно з абзацами першим-п’ятим цього пункту.

В оголошенні про передачу майна в оренду вказується стартова орендна плата за всю площу об’єкта оренди за 1 місяць, крім випадків добової або погодинної оренди.

11.8. Строк оренди має становити 5 років.

Менш тривалий строк може бути встановлений, коли:

- об’єкт оренди пропонується для використання, що має сезонний характер;

- об’єкт оренди пропонується для добового або погодинного використання;

- менший строк заявлений потенційним орендарем.

Більш тривалий строк може бути встановлений у випадку визначення такої додаткової умови договору оренди майна.

Строк оренди визначається при затверджені умов оренди майна.

З моменту включення об’єкта оренди до переліку Першого типу, та до моменту оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду потенційні орендарі можуть подати орендодавцю заяву через ЕТС, із зазначенням бажаного строку оренди такого об'єкта.

11.9. Додаткові умови оренди майна розробляються Управлінням, за участю інших орендодавців, в разі потреби, на підставі пропозицій балансоутримувача, та затверджуються рішенням Виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області, після розгляду на Комісії.

Можуть бути визначені такі додаткові умови оренди майна:

- обмеження щодо використання майна за цільовими призначеннями, перелік яких визначений у Додатку 3 до цього Порядку у кількості не більше п’яти груп з відповідного переліку.

- більш тривалий строк оренди, ніж передбачено пунктом 11.8. цього Порядку;

- здійснення певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об’єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, чи виконання інших інвестиційних зобов’язань в межах, передбачених законодавством;

- вимоги щодо наявності досвіду роботи особи у відповідній сфері для закладів освіти, охорони здоров’я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту) та додаткові документи, які має надати потенційний орендар на підтвердження наявності такого досвіду, передбачені цим пунктом;

- вимоги щодо особливостей використання об’єкта оренди, що є майном закладів освіти, охорони здоров’я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту)

- інші умови, передбачені законодавством або рішенням виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області (у такому разі в оголошенні зазначається посилання на відповідні нормативно-правові акти або рішення, згідно з якими визначені такі додаткові умови).

Додатковими документами, які має надати потенційний орендар на підтвердження наявності досвіду роботи потенційного орендаря у відповідній сфері для оренди майна закладів освіти, охорони здоров’я, соціально-культурного призначення (закладів культури, фізичної культури і спорту), документ, який засвідчує досвід роботи особи у відповідній сфері, зокрема щодо:

- ліцензованих видів діяльності – документ, що підтверджує наявність ліцензії на право здійснення відповідного виду діяльності (копія виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань); додатково може бути встановлена вимога про мінімальну кількість років, що минули з дати видачі ліцензії, але не більше ніж три роки;

- видів діяльності, які не підлягають ліцензуванню – копію договорів, які свідчать про надання потенційним орендарем відповідних послуг протягом певного строку, але не більше ніж протягом останніх трьох років.

Сума інвестицій, яку зобов’язаний внести переможець аукціону, може бути визначена у твердій грошовій сумі в гривні або в іноземній валюті шляхом посилання на кошторисну вартість відповідних робіт. Сума, що підлягає сплаті в іноземній валюті, визначається за офіційним курсом гривні до такої валюти, встановленим Національним банком на день укладення (підписання) договору оренди.

У договорі оренди обов’язково визначається, що невиконання умов, додаткових умов оренди майна є підставою для дострокового припинення договору оренди, а також обов’язки орендаря щодо збереження, схоронності майна, недопущення його псування та руйнування, щодо використання об’єкта оренди за цільовим призначенням у разі, якщо орендар не може використовувати об’єкт оренди за будь-яким цільовим призначенням відповідно до Закону та цього Порядку, щодо компенсації орендарем витрат, пов’язаних з проведенням переоцінки (оцінки) об’єкта оренди, якщо проведення переоцінки (оцінки) об’єкта вимагається згідно з Законом та цим Порядком, щодо укладення договору страхування стосовно об’єкта оренди.

11.10. В оголошенні про передачу майна в оренду зазначаються:

1) повне найменування і адреса орендодавця та/або балансоутримувача;

2) інформація про об’єкт оренди, що міститься в Переліку першого типу, в обсязі визначеному пунктом 8.2.;

3) проект договору оренди;

4) умови оренди майна та додаткові умови оренди майна (в разі наявності):

- стартова орендна плата для усіх видів аукціонів;

- строк оренди, а у разі якщо об’єкт оренди пропонується для погодинного використання - інформація про графік використання об’єкта оренди;

- рішення виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області про затвердження додаткових умов оренди;

- рішення виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області про надання погодження на здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна при встановленні додаткової умови оренди щодо здійснення певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об’єкта оренди із зазначенням суми і строку;

5) інформація про те, що об’єкт може бути використаний переможцем аукціону за будь-яким цільовим призначенням або про цільове призначення об’єкта оренди у випадках неможливості використання об’єкта за будь-яким цільовим призначенням відповідно до пункту 8.7. цього Порядку, або про перелік обмежень, за якими не допускається використання об’єкта оренди, у випадку встановлення додатковими умовами оренди майна обмеження щодо використання майна для розміщення об’єктів, перелік яких визначений у Додатку 3 до цього Порядку;

6) інформація про необхідність відповідності орендаря вимогам до суб’єктів орендних відносин та можливість орендаря укладати договір суборенди лише з особами, які можуть бути орендарями комунального майна територіальної громади м. Бровари;

7) копія згоди на укладення майбутнім орендарем договору суборенди, надана відповідно до пунктів25.1. та 25.2 цього Порядку;

8) контактні дані (номер телефону і адреса електронної пошти) працівника балансоутримувача/орендодавця, відповідального за ознайомлення зацікавлених осіб із об’єктом оренди, із зазначенням адреси, на яку протягом робочого часу зацікавленні особи можуть звертатися із заявами про ознайомлення з об’єктом, час і місце проведення огляду об’єкта;

9) інформація про аукціон:

- спосіб та дата проведення аукціону, що визначається з урахуванням вимог, встановлених цим Порядком;

- кінцевий термін подання заяви на участь в аукціоні, що визначається з урахуванням вимог, встановлених цим Порядком;

10) інформація про умови, на яких проводиться аукціон:

- розмір мінімального кроку підвищення стартової орендної плати під час аукціону;

- розмір гарантійного внеску;

- розмір реєстраційного внеску;

- кількість кроків аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій;

11) додаткова інформація:

- реквізити рахунків операторів електронних майданчиків, відкритих для сплати потенційними орендарями гарантійних та реєстраційних внесків (зазначаються в оголошенні шляхом розміщення посилання на сторінку офіційного веб-сайта адміністратора, на якій зазначені реквізити таких рахунків);

- найменування установи (банку, казначейства), її місцезнаходження та номери рахунків у національній та іноземній валюті, відкритих для внесення операторами електронних майданчиків реєстраційних внесків потенційних орендарів та проведення переможцями аукціонів розрахунків за орендовані об’єкти;

12)технічні реквізити оголошення:

- період між аукціоном та аукціоном із зниженням стартової ціни, аукціоном із зниженням стартової ціни та аукціоном за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій (20-35 календарний день від дати оприлюднення оголошення електронною торговою системою про передачу майна в оренду);

- єдине посилання на веб-сторінку адміністратора, на якій є посилання на веб-сторінки операторів електронного майданчика, які мають право використовувати електронний майданчик і з якими адміністратор уклав відповідний договір (оператори зазначаються в алфавітному порядку).

13) інша додаткова інформація, визначена орендодавцем.

Оголошення не повинно містити положень, що обмежують конкуренцію та призводять до дискримінації учасників.

11.11. Управління може виправити технічні помилки (описки) в оголошенні, оприлюдненому в електронній торговій системі, протягом двох робочих днів з моменту здійснення такого оприлюднення в електронній торговій системі.

Після завершення періоду, визначеного абзацом першим цього пункту, електронна торгова система автоматично встановлює окремо для кожного електронного аукціону час його проведення, інформація про який розміщується в оголошенні про передачу майна в оренду.

Після оприлюднення в електронній торговій системі, оголошення про передачу комунального майна в оренду може також бути оприлюднене на офіційному веб-сайті Броварської міської ради Київської області, якщо це передбачено рішенням виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області.

**12.Набуття статусу учасника електронного аукціону**

12.1. Особа, яка має намір взяти участь в електронному аукціоні, сплачує реєстраційний та гарантійний внески для набуття статусу учасника.

Реєстраційний та гарантійний внески для участі в електронному аукціоні вважаються сплаченими з моменту їх зарахування на банківський рахунок оператора електронного майданчика не пізніше ніж за одну годину до закінчення кінцевого терміну подання заяв на участь в електронному аукціоні.

Оператор електронного майданчика зобов’язаний проінформувати особу, яка має намір взяти участь в електронному аукціоні, про зарахування на банківський рахунок оператора електронного майданчика гарантійного та реєстраційного внесків протягом однієї години з моменту їх зарахування та набуття права такою особою на подання заяви на участь в електронному аукціоні для отримання статусу учасника електронного аукціону.

Оператор електронного майданчика інформує особу, яка має намір взяти участь в електронному аукціоні за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій, про набуття нею статусу учасника та права участі в електронному аукціоні протягом 15 хвилин з моменту зарахування сплачених такою особою гарантійного та реєстраційного внесків на банківський рахунок оператора електронного майданчика.

Реєстраційний та гарантійний внески для участі в електронному аукціоні, електронному аукціоні зі зниженням стартової орендної плати, зараховані на банківський рахунок оператора менше ніж за одну годину до закінчення кінцевого терміну подання заяв на участь в електронному аукціоні, не вважаються сплаченими та підлягають поверненню такому учаснику протягом одного робочого дня з моменту їх зарахування на рахунок такого оператора.

Реєстраційний та гарантійний внески для участі в електронному аукціоні за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій вважаються сплаченими з моменту їх зарахування на банківський рахунок оператора електронного майданчика не пізніше 16 години дня проведення електронного аукціону. Реєстраційний та гарантійний внески, зараховані на банківський рахунок оператора електронного майданчика пізніше 16 години дня проведення електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій, не вважаються сплаченими та підлягають поверненню такому учаснику протягом одного робочого дня з моменту їх зарахування на рахунок такого оператора.

12.2. Розмір гарантійного внеску встановлюється у розмірі стартової орендної плати на:

Розмір гарантійного внеску встановлюється у розмірі стартової орендної плати на:

- 1 місяць для об’єктів оренди, пропонований оренди яких становить від 1 місяця до 1 року;

- 2 місяці для об’єктів оренди, пропонований строк оренди яких становить від 1 до 5 років;

- 4 місяці для об’єктів оренди, пропонований строк оренди яких становить від 6 до 10 років;

- 6 місяців для об’єктів оренди, пропонований строк оренди яких становить від 10 років;

При цьому розмір гарантійного внеску не може бути меншим за 0,5 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року.

У випадках, якщо строк оренди становить менше 1 місяця, то розмір гарантійного внеску дорівнює розміру орендної плати за увесь строк оренди відповідного об’єкту.

У разі, якщо стартова орендна плата визначена на підставі балансової вартості об’єкта оренди, що є нерухомим майном та має визначену площу, розмір гарантійного внеску визначається шляхом застосування такої формули:

Гв 5Пм х 0,12

= \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ х S,

12

де Гв - розмір гарантійного внеску;

0,12 - коефіцієнт, що відповідає розміру ставки орендної плати (12%);

5Пм – п’ять прожиткових мінімумів, що встановлений для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому здійснюється розрахунок;

S - загальна площа об’єкта оренди.

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

Гв 5Пм х 0,12

= \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ х S,

360

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

12.3. Адміністратор забезпечує створення та надання оператору електронного майданчика доступу до унікального гіперпосилання.

12.4. Управління надає:

- відповіді на запитання щодо лота, надіслані потенційними орендарями, протягом п’яти робочих днів з дня отримання таких запитань. До дня, що передує дню проведення електронного аукціону, відповіді надаються через особистий кабінет в електронній торговій системі, після проведення аукціону - в інший спосіб, встановлений законодавством про звернення громадян;

- доступ учасникам аукціону до документів, що стосуються лота, у спосіб, визначений законодавством, не пізніше ніж за один робочий день до дня проведення електронного аукціону або в день звернення, якщо такий учасник звернувся в останній день строку прийняття заяв на участь в електронному аукціоні.

Відповіді на запитання щодо лота та доступ до документів, що стосуються лота, надаються протягом робочого часу (понеділок - четвер з 8 до 17 години, п’ятниця - з 8 години до 15 години 45 хвилин).

12.5. Будь-який користувач Інтернету має можливість спостерігати за ходом електронного аукціону в інтерактивному режимі реального часу та здійснювати пошук інформації щодо проведених та/або запланованих електронних аукціонів за допомогою сервісів пошуку та перегляду аукціонів електронного майданчика.

**13.Організація та порядок проведення електронного аукціону та електронного аукціону із зниженням стартової ціни**

13.1. Об’єкти комунальної власності територіальної громади м. Броварим передаються в оренду за результатами проведення аукціону виключно в ЕТС, у тому числі аукціону, предметом якого є право на продовження договору оренди об’єкта.

13.2. Електронний аукціон є процедурою визначення переможця електронного аукціону, в ході якої учасники мають можливість поетапного збільшення своїх цінових пропозицій протягом трьох раундів, що проводяться за однаковими правилами, визначеними цим Порядком.

Оголосити електронний аукціон має право виключно Управління шляхом оприлюднення відповідного оголошення в електронній торговій системі.

Для оголошення електронного аукціону обираються об’єкти оренди з Переліку першого типу.

13.3. Електронний аукціон із зниженням стартової ціни автоматично оголошується в електронній торговій системі на підставі затверджених умов оренди майна відповідно до цього Порядку.

13.4. Управління може відмінити електронний аукціон

до дня його проведення лише у разі порушення встановленого порядку його підготовки, в тому числі у разі виникнення технічного збою, та/або наявності судових рішень або інших факторів, які можуть суттєво вплинути на лот (стартову ціну, чи зміну суттєвих характеристик об'єкта оренди, в тому числі знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об’єкту оренди);

до дня завершення строку встановленого для затвердження ним протоколу про результати аукціону у разі виникнення технічного збою, підтвердженого адміністратором електронної тогової системи.

Про технічний збій адміністратор електронної торгової системи повідомляє шляхом публікації відповідного повідомлення на своєму офіційному веб-сайті, а оператори електронних майданчиків повідомляють орендодавців та учасників аукціонів відповідно до опублікованого адміністратором повідомлення. Якщо технічний збій тягне за собою необхідність відміни електронного аукціону, адміністратор надає Управлінню підтвердження про те, що відбувс такий збій, протягом одного робочого дня з моменту виникнення технічного збою.

Управління відміняє електронний аукціон до дня його проведення у разі:

1) скасування рішення виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області про включення об’єкта оренди до Переліку першого типу;

2) прийняття рішення виконавчого комітету Броварської міської ради про виключення майна з Переліку першого типу;

3) зміни рішення виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області про включення об’єкта оренди до Переліку відповідного типу, що тягне за собою необхідність відміни аукціону.

Рішення про відміну електронного аукціону, рішення про скасування або зміну рішення про включення об’єкта оренди до Переліку першого типу, що тягне за собою необхідність відміни аукціону, рішення про виключення майна з Переліку першого типу оприлюднюється в електронній торговій системі не пізніше робочого дня, наступного за днем його прийняття, та обов’язково має містити підстави та обґрунтування прийняття такого рішення згідно вимог цього пункту Порядку.

У разі відміни електронного аукціону його статус змінюється в електронній торговій системі на статус “Аукціон відмінено” із збереженням всієї інформації, раніше введеної потенційним орендарем, учасником або орендодавцем.

13.5. Потенційний орендар, який має намір взяти участь в електронному аукціоні, через свій особистий кабінет подає заяву на участь в електронному аукціоні шляхом заповнення електронної форми, вимоги до якої встановлюються адміністратором електронної торгової системи, і завантажує електронні копії документів передбачені пунктом 13.6. цього Порядку та умовами оренди майна, оприлюдненими в оголошенні про передачу майна в оренду (в разі їх наявності). Заява на участь в електронному аукціоні повинна містити закриту цінову пропозицію та подається протягом всього часу з моменту оприлюднення відповідного оголошення в електронній торговій системі до закінчення кінцевого терміну подання заяв на участь в електронному аукціоні.

13.6. До заяви додаються наступні документи:

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

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

3) для потенційних орендарів - юридичних осіб:

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

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

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

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

Потенційний орендар має відповідати вимогам до орендарів комунального майна територіальної громади м. Бровари.

Оператор електронного майданчика проводить перевірку відповідності ідентифікаційної інформації (для громадян України - реквізити паспорту; для іноземців та осіб без громадянства - реквізити документа, що посвідчує особу; для юридичних осіб - резидентів, фізичних осіб-підприємців - дані Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань; для юридичних осіб - нерезидентів - дані документа про реєстрацію у державі місцезнаходження), наданої особою, яка має намір взяти участь в електронному аукціоні, даним, які зазначаються такою особою в заяві на участь в електронному аукціоні. Невідповідність наданої інформації є підставою для відмови такій особі у доступі до участі в електронному аукціоні.

Орендодавець не має права вимагати від потенційного орендаря інші документи і відомості, ніж опубліковані в оголошенні про проведення відповідного аукціону.

13.7. Кінцевий термін подання заяви на участь в електронному аукціоні та електронному аукціоні зі зниженням стартової встановлюється електронною торговою системою для кожного електронного аукціону окремо в проміжку часу з 19 години 30 хвилин до 20 години 30 хвилин дня, що передує дню проведення електронного аукціону.

До закінчення кінцевого терміну подання заяв на участь в електронному аукціоні учасники мають право анулювати або внести до них зміни. Всі зміни після їх оприлюднення зберігаються в електронній торговій системі протягом 10 років з дати внесення такої інформації до електронної торгової системи або потягом більшого строку. У разі коли договір оренди укладено більш як на 10 років, такі зміни зберігаються протягом строку, на який укладено договір.

Анулювання закритої цінової пропозиції може бути здійснено виключно відповідним учасником в його особистому кабінеті до моменту закінчення кінцевого терміну подання заяв на участь в електронному аукціоні. Після анулювання закритої цінової пропозиції гарантійний та реєстраційний внески повертаються такому учаснику.

13.8. Будь-яка інформація про кожного учасника є закритою (анонімною) до закінчення електронного аукціону, крім інформації про номери учасників та їх кількість. Закриті цінові пропозиції учасників є недоступними для перегляду до початку електронного аукціону для всіх осіб, крім учасника, який подав таку закриту цінову пропозицію.

Оператор електронного майданчика зобов’язаний не розголошувати інформацію про розмір закритих цінових пропозицій учасників та кількість учасників, які подали заяви на участь в електронному аукціоні, до моменту початку електронного аукціону, а найменування та/або прізвище, ім’я, по батькові, та іншу інформацію про таких учасників до моменту завершення електронного аукціону.

13.9. Якщо в момент закінчення кінцевого терміну подання заяв на участь в аукціоні не подано жодної заяви, електронна торгова система автоматично присвоює аукціону статус “Аукціон не відбувся”.

Якщо за результатами аукціону жоден учасник не зробив крок аукціону, в тому числі в розмірі його закритої цінової пропозиції, електронна торгова система автоматично присвоює аукціону статус “Аукціон не відбувся”, крім випадку, передбаченого пунктом 14.1. цього Порядку.

Якщо подано більше однієї заяви, що містить закриту цінову пропозицію, електронна торгова система активує модуль електронного аукціону (торгів).

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

13.10. Аукціон проводиться відповідно додоговору, що укладається між Управлінням та оператором електронного майданчика.

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

13.12. Оператори електронних майданчиків забезпечують доступ учасників до електронного аукціону. Для кожного учасника адміністратор створює індивідуальну веб-сторінку електронного аукціону. Оператор електронного майданчика передає до особистого кабінету учасника унікальне гіперпосилання на індивідуальну веб-сторінку електронного аукціону, що є достатньою умовою для участі в ньому, та інформує учасника про цю дію електронною поштою.

Доставка унікального гіперпосилання до особистого кабінету відповідного учасника здійснюється оператором електронного майданчика протягом 30 хвилин з моменту генерації такого гіперпосилання адміністратором, але не пізніше ніж за одну годину до початку електронного аукціону.

13.13. У ході електронного аукціону учасникам надається можливість подавати свої цінові пропозиції відповідно до цього Порядку. Учасник може протягом одного раунду електронного аукціону один раз підвищити свою закриту цінову пропозицію/цінову пропозицію не менше, ніж на розмір мінімального кроку аукціону (зробити крок аукціону).

Розмір мінімального кроку аукціону встановлюється на рівні 1 відсотка стартової орендної плати об’єкта оренди.

13.14. У момент старту модуля електронного аукціону на індивідуальній веб-сторінці учасника відображається така інформація:

- номер електронного аукціону;

- стислий опис лота;

- номер учасника в електронному аукціоні;

- кількість учасників;

- розмір цінових пропозицій, поданих учасниками, які до їх розкриття були закритими ціновими пропозиціями;

- час до початку електронного аукціону та/або ходу подання цінової пропозиції учасника.

Після моменту старту електронного аукціону електронна торгова система робить паузу п’ять хвилин і оголошує раунд.

Учасник за допомогою інтерфейсу електронного майданчика отримує в особистому кабінеті індивідуальну адресу веб-сторінки електронного аукціону. Оператор електронного майданчика повинен забезпечити конфіденційність цього посилання, яке є єдиним ідентифікатором учасника.

Електронний аукціон починається автоматично в час та дату, які визначені в оголошенні про проведення аукціону в електронній торговій системі.

Подана учасником закрита цінова пропозиція може містити крок аукціону відповідно до цього Порядку.

13.15. У кожному раунді кожен учасник протягом трьох хвилин у порядку від менших до більших цінових пропозицій, а у разі їх співпадіння від тих, що подані пізніше, до тих, що подані раніше, має право зробити крок аукціону в порядку, передбаченому пунктом 13.13 цього Порядку. У разі відсутності цінової пропозиції від учасника протягом трьох хвилин цінова пропозиція такого учасника у поточному раунді вважається такою, що здійснена в розмірі його закритої цінової пропозиції для першого раунду або його попередньої цінової пропозиції для другого та третього раундів.

Якщо учасник зробив цінову пропозицію раніше закінчення відведеного часу на внесення такої цінової пропозиції, електронна торгова система надає йому можливість внести зміни до цінової пропозиції щодо її збільшення або зменшення, але не нижче попередньої цінової пропозиції цього учасника, до завершення відведеного часу. Якщо учасник не вносив та/або не змінював цінової пропозиції протягом трьох хвилин, після закінченню цього часу електронна торгова система приймає його попередню цінову пропозицію і передає хід наступному учаснику.

Після завершення раунду електронна торгова система робить паузу три хвилини і оголошує наступний раунд.

За умови відміни електронного аукціону згідно з пунктом 13.4. цього Порядку його статус змінюється в електронній торговій системі на статус «Аукціон відмінено» із збереженням всієї інформації, раніше введеної потенційним орендарем, учасником або Управлінням.

13.16. Протокол про результати аукціону формується та оприлюднюється ЕТС автоматично в день завершення аукціону в електронній формі, у тому числі у випадку, якщо подано заяву лише від одного заявника та запропонована ним орендна плата дорівнює або перевищує стартову орендну плату.

13.32. У разі відмови переможця аукціону або орендодавця від підписання (затвердження) протоколу аукціону або від укладення договору оренди, що підтверджується відповідним актом, ЕТС автоматично формує та оприлюднює новий протокол аукціону з визначенням переможцем електронного аукціону учасника з наступною за величиною ціновою пропозицією.

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

13.33. Управління не затверджує протокол аукціону та не укладає договір оренди за результатами аукціону з потенційним орендарем, який:

1) не може бути орендарем комунального майна текриторіальної громади м. Бровари відповідно до цього Порядку;

2) не подав документи або відомості, обов’язкове подання яких передбачено цим Порядком;

3) подав неправдиві відомості про себе;

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

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

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

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

13.35. Після закінчення аукціону сплачений потенційними орендарями гарантійний внесок повертається потенційним орендарям, які не стали переможцями аукціону, протягом 10 робочих днів з дня затвердження протоколу аукціону Управлінням, крім випадків, визначених Порядком передачі майна в оренду.

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

13.37. Всі учасники процесу організації та проведення електронних аукціонів (торгів) мають право подавати скарги та пропозиції, розгляд яких здійснює Комісія.

13.38. Розгляд скарг та пропозицій щодо організації та проведення електронних аукціонів (відкритих торгів (аукціонів) здійснюється Комісією з розгляду скарг та пропозицій.Рішення даної Комісії є обов’язковими до виконання, а її діяльність Комісії є відкритою та прозорою.

Порядок подання та розгляду скарг та пропозицій, формування, функціонування та повноваження Комісії з розгляду скарг та пропозицій затверджуються Кабінетом Міністрів України за пропозицією центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, а також здійснює контроль за її реалізацією.

**14.Визначення переможця електронного аукціону та електронного аукціону із зниженням стартової ціни**

14.1. Переможець електронного аукціону визначається шляхом автоматичної оцінки електронною торговою системою цінових пропозицій учасників після завершення останнього раунду електронного аукціону та формування протоколу про результати електронного аукціону, крім випадків використання переважного права чинним орендарем при проведенні аукціону на продовження договору оренди відповідно до пункту 21.17 цього Порядку.

У разі якщо для участі в аукціоні подано заяву на участь в аукціоні від одного учасника, такий учасник вважається таким, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, а договір оренди укладається з таким учасником за запропонованою ним орендною платою, за умови, якщо така орендна плата дорівнює або перевищує стартову орендну плату.

14.2. Переможець електронного аукціону:

- підписує протокол про результати електронного аукціону та надає його оператору електронного майданчика, через якого ним подано цінову пропозицію, протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою;

- укладає договір оренди об’єкта оренди та підписує акт приймання-передачі з орендодавцем протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону.

14.3. Переможцем електронного аукціону вважається учасник, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, у разі, коли ним зроблений щонайменше один крок аукціону (крім випадку, передбаченого абзацом другим пункту 14.1. цього Порядку), а у випадках, передбачених пунктом 14.4. цього Порядку, учасник з наступною за величиною ціновою пропозицією за умови, що ним зроблений щонайменше один крок аукціону, а у разі однакових цінових пропозицій - учасник, що подав її раніше, за умови відсутності належним чином оформленого листа (звернення) від такого учасника про відмову від очікування та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

Оператор електронного майданчика зобов’язаний проінформувати учасника з наступною за величиною після переможця електронного аукціону ціновою пропозицією, а у разі однакових цінових пропозицій - учасника, що подав її раніше, про зміну його статусу протягом двох годин з моменту отримання належним чином оформленого листа (звернення) від такого учасника про відмову від очікування або натискання ним відповідної кнопки в особистому кабінеті.

14.4. У разі коли переможець електронного аукціону не може бути орендарем комунального майна територіальної громади м. Бровари, не подав документи або відомості, обов’язкове подання яких передбачено Порядком, подав неправдиві відомості про себе, відмовився від підписання протоколу аукціону або договору оренди за результатами аукціону, Управління завантажує рішення про відмову у затвердженні протоколу про результати електронного аукціону або про відмову від укладення договору оренди в електронну торгову систему.

Управління завантажує рішення про відмову від укладення договору оренди також у разі, коли переможець електронного аукціону не сплатив авансовий внесок, забезпечувальний депозит та вартість невід’ємних поліпшень, відповідно до пункту 14.8. цього Порядку (у разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди).

Якщо переможець електронного аукціону відмовився від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору оренди чи не підписав такий протокол або договір у встановлені строки, Управління складає та завантажує відповідний акт в електронну торгову систему.

У такому випадку в електронній торговій системі автоматично формується новий протокол про результати електронного аукціону з визначенням переможцем електронного аукціону учасника з наступною за величиною ціновою пропозицією, а у разі однакових цінових пропозицій - учасника, що подав її раніше, за умови, що ним зроблений щонайменше один крок аукціону, та у разі відсутності належним чином оформленого листа (звернення) від такого учасника щодо повернення йому гарантійного внеску та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

Переможець електронного аукціону, який відмовився від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору оренди, позбавляється права на участь у подальших аукціонах з передачі в оренду того самого об’єкта.

14.5. Переможець електронного аукціону підписує протокол про результати електронного аукціону в порядку та строки, встановлені пунктом 14.2. цього Порядку. Разом з наданням підписаного протоколу, переможець електронного аукціону, якщо він є юридичною особою, надає інформацію про особу, уповноважену підписувати договір оренди, та копію документу, який надає повноваження на підписання договору. Оператор електронного майданчика, через якого переможець електронного аукціону набув право на участь в електронному аукціоні, підписує протокол про результати електронного аукціону та надсилає його Управлінню протягом чотирьох робочих днів з дня, наступного за днем його формування (у разі, коли електронний аукціон відбувся).

Протокол може бути підписаний (затверджений) з використанням кваліфікованого електронного підпису, відповідно до вимог Закону України «Про електронні довірчі послуги».

14.6. Після отримання від оператора електронного майданчика, через який подано найвищу цінову пропозицію, підписаного переможцем електронного аукціону та таким оператором протоколу про результати електронного аукціону Управління затверджує та оприлюднює протокол через особистий кабінет протягом 10 робочих днів з дня, наступного за днем його формування в електронній торговій системі, та натискає електронну кнопку “Протокол затверджено” в інтерфейсі особистого кабінету, після чого електронному аукціону автоматично присвоюється статус “Очікується підписання договору”. Вказаний строк закінчується о 18 годині останнього дня строку, встановленого для оприлюднення протоколу.

У межах строку, встановленого для оприлюднення протоколу про результати електронного аукціону, Управління перевіряє заяву на участь в електронному аукціоні, подану шляхом заповнення електронної форми, та електронні копії документів переможця електронного аукціону щодо відповідності вимогам Закону.

14.7. У випадках, коли переможець електронного аукціону не може бути орендарем комунального майна, не подав документи або відомості, обов’зкове подання яких передбачено Порядком, подав неправдиві відомості про себе, відмовився від підписання протоколу аукціону або договору оренди за результатами аукціону, для учасника з наступною за величиною ціновою пропозицією/учасника, що подав її раніше, електронна торгова система автоматично формує новий протокол про результати електронного аукціону та присвоює електронному аукціону статус “Аукціон не відбувся”.

14.8. До укладення договору оренди або в день підписання цього договору переможець електронного аукціону зобов’язаний сплатити на рахунок, вказаний орендодавцем, авансовий внесок у розмірах та порядку, передбаченому проектом договору оренди майна, опублікованому в оголошенні про передачу майна в оренду, а у разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди - також вартість невід’ємних поліпшень, (у випадку їх здійснення чинним орендарем згідно з пунктом 24.6. цього Порядку) у сумі, зазначеній в оголошенні про продовження договору оренди.

Орендодавець зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів орендаря з орендної плати та перераховує його до місцевого бюджету або на власний рахунок відповідно до Методики розрахунку та використання орендної плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Бровари.

14.9. Протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону між орендодавцем, балансоутримувачем та переможцем електронного аукціону укладається договір оренди об’єкта оренди за результатами проведення електронного аукціону, який в межах цього строку оприлюднюється Управлінням в електронній торговій системі через особистий кабінет.

Акт приймання-передачі підписується та оприлюднюється одночасно з укладенням договору оренди об’єкта оренди. Вказаний строк закінчується о 18 годині 00 хвилин останнього дня строку, встановленого для укладення та оприлюднення договору. Даний обов’язок виникає в Управління виключно за умови відсутності рішення про відміну (скасування) електронного аукціону.

14.10. У межах строку, встановленого для укладення договору оренди та підписання акта-приймання передачі, Управління у разі потреби перевіряє оригінали доданих документів переможця електронного аукціону щодо відповідності вимогам Закону.

У такому разі, оператор електронного майданчика надає Управлінню оригінали відповідних документів переможця електронного аукціону для здійснення їхньої перевірки.

14.11. Після оприлюднення укладеного між орендодавцем, балансоутримувачем і переможцем електронного аукціону договору оренди та підписаного акту приймання-передачі і натискання електронної кнопки в інтерфейсі особистого кабінету, електронному аукціону автоматично присвоюється статус “Аукціон завершено. Договір підписано”.

Після припинення договору оренди об’єкта, включеного до Переліку першого типу, статус об’єкта в Переліку першого типу зазначається як “Вільний” (у разі, якщо щодо об’єкта не було прийнято рішення про виключення такого майна з Переліку першого типу, або якщо орендоване приміщення необхідне для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача до Управління).

**15. Організація проведення електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій**

15.1. Організація проведення електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій здійснюється згідно з цим Порядком.

Електронний аукціон розпочинається з автоматичного покрокового зниження стартової орендної плати за лот. Протягом цього етапу учасник має право зробити ставку, що відповідає поточній орендній платі за лот, та зупинити автоматичне покрокове зниження стартової орендної плати, після чого інші учасники (за наявності) мають право подати свої закриті цінові пропозиції, а учасник, що зробив ставку, - підвищити її після того, як іншими учасниками зроблено свої цінові пропозиції. Право на внесення такої цінової пропозиції надається учаснику, що зробив ставку, протягом періоду, встановленого цим Порядком.

Розмір закритої цінової пропозиції не може бути меншим за ставку (поточну орендну плату за лот в момент зупинки автоматичного покрокового зниження стартової ціни). Право на внесення закритої цінової пропозиції надається учасникам протягом періоду, встановленого цим Порядком.

15.2. Електронний аукціон за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій автоматично оголошується в електронній торговій системі на підставі затверджених умов оренди майна в порядку, якщо об’єкт не було передано в оренду за результатами аукціону та повторного аукціону із зниженням стартової ціни. Стартова орендна плата для такого аукціону встановлюється на рівні 50% від стартової ціни для проведення аукціону.

15.3. Електронний аукціон за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій розпочинається не раніше 9 години 30 хвилин у робочий день (понеділок - п’ятниця).

Етапами проведення електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій є:

1) автоматичне покрокове зниження орендної плати за лот;

2) подання цінових пропозицій:

закритих цінових пропозицій;

цінової пропозиції.

Електронна торгова система автоматично розпочинає кожний наступний етап електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій залежно від часу початку та завершення попереднього етапу.

15.4. Потенційні орендарі на будь-якому електронному майданчику мають можливість знайти і переглянути інформацію про оголошений електронний аукціон. Сервіс пошуку та перегляду електронних аукціонів надає електронний майданчик через електронну торгову систему.

15.5. Для участі в електронному аукціоні особа, яка має намір взяти участь у ньому, через свій особистий кабінет здійснює подання заяви на участь в електронному аукціоні шляхом заповнення електронної форми і завантаження електронних копій документів та сплачує реєстраційний та гарантійний внески.

Усі зміни зберігаються в електронній торговій системі протягом 10 років або протягом більшого строку, якщо договір оренди укладено на строк більше 10 років, з дати внесення такої інформації до електронної торгової системи.

Заява на участь в електронному аукціоні подається протягом всього часу з моменту оприлюднення відповідного оголошення до закінчення кінцевого терміну подання заяв.

Кінцевий термін подання заяви на участь в електронному аукціоні за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій встановлюється електронною торговою системою для кожного електронного аукціону окремо з 16 години 15 хвилин до 16 години 45 хвилин дня проведення електронного аукціону.

15.6. Доставка унікального гіперпосилання до особистого кабінету учасника електронного майданчика здійснюється оператором електронного майданчика протягом п’яти хвилин з моменту створення такого гіперпосилання адміністратором.

15.7. Найменування та/або прізвище, ім’я, по батькові учасника є анонімним (закритим) до моменту завершення електронного аукціону. Розмір закритих цінових пропозицій та кількість учасників оприлюднюються після завершення етапу подання закритих цінових пропозицій.

Оператор електронного майданчика зобов’язаний не розголошувати кількість учасників, які подали заяви на участь в електронному аукціоні, та розмір закритих цінових пропозицій до моменту завершення етапу подання закритих цінових пропозицій, а також найменування та/або прізвище, ім’я, по батькові, та іншу інформацію про учасників до моменту завершення електронного аукціону.

15.8. Електронна торгова система активує модуль електронного аукціону з 9 години 30 хвилин до 10 години в період, визначений в оголошенні.

Протягом періоду проведення електронного аукціону на веб-сторінці електронного аукціону відображається така інформація:

- номер лота та електронного аукціону;

- стислий опис лота;

- період проведення електронного аукціону;

- хід проведення електронного аукціону в інтерактивному режимі реального часу;

- стартова орендна плата за лот;

- поточна орендна плата за лот ;

- загальна кількість кроків, на які знижується стартова орендна плата за лот;

- розмір мінімального кроку електронного аукціону;

- відлік часу до наступного/останнього кроку електронного аукціону.

Розмір кроку аукціону, на який здійснюється автоматичне покрокове зниження стартової орендної плати, визначається як 1 відсоток стартової орендної плати за лот на такому аукціоні.

15.9. Під час проведення електронного аукціону на будь-якому етапі до моменту його завершення учасник має право зробити ставку, що відповідає поточній ціні лота. За умови відсутності ставки після завершення строку, встановленого для її подання, електронна торгова система автоматично покроково знижує ціну лота до моменту автоматичного здійснення останнього кроку.

15.10. Загальна кількість кроків, на які знижується стартова ціна лота, становить 99 кроків, якщо інше не визначено умовами оренди комунального майна.

Якщо під час проведення електронного аукціону на будь-якому етапі до моменту його завершення учасник зробив ставку, електронна торгова система зупиняє процес автоматичного покрокового зниження орендної плати за лот та активує етап подання цінових пропозицій.

Протягом періоду подання закритих цінових пропозицій кожному учаснику, крім того, що зробив ставку, надається можливість однократно зробити закриту цінову пропозицію.

Протягом періоду подання цінової пропозиції учасник, який зробив ставку, має право однократно зробити цінову пропозицію, яка повинна перевищувати найбільшу закриту цінову пропозицію не менше ніж на розмір мінімального кроку аукціону (зробити крок аукціону).

Розмір мінімального кроку аукціону встановлюється на рівні 1 відсотка стартової ціни лота на такому аукціоні.

Якщо на момент завершення періоду проведення електронного аукціону не зроблено ставки, електронна торгова система автоматично присвоює електронному аукціону статус “Аукціон не відбувся”.

Фіксація часу здійснення ставки, яка зупиняє процес автоматичного покрокового зниження ціни лота, здійснюється згідно з порядком обліку часу, за яким діє електронна торгова система.

15.11. Управління може відмінити електронний аукціон за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій:

до дня його проведення лише у разі порушення встановленого порядку його підготовки, в тому числі у разі виникнення технічного збою, та/або наявності судових рішень або інших факторів, які можуть суттєво вплинути на лот (стартову ціну, чи зміну суттєвих характеристик об'єкта оренди, в тому числі знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об’єкту оренди);

до дня затвердження ним протоколу аукціону у разі виникнення технічного збою, підтвердженого адміністратором електронної торгової системи.

Про технічний збій адміністратор електронної торгової системи повідомляє шляхом публікації відповідного повідомлення на своєму офіційному вебсайті, а оператори електронних майданчиків повідомляють орендодавців та учасників аукціонів відповідно до опублікованого адміністратором повідомлення. Якщо технічний збій тягне за собою необхідність відміни електронного аукціону, адміністратор надає орендодавцю підтвердження про те, що відбувся такий збій, протягом одного робочого дня з моменту виникнення технічного збою.

Управління відміняє електронний аукціон до дня його проведення у разі:

- скасування рішення про включення об’єкта оренди до Переліку першого типу;

- прийняття рішення виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області про виключення майна з Переліку першого типу;

- зміни рішення виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області про включення об’єкта оренди до Переліку відповідного типу, що тягне за собою необхідність відміни аукціону.

Рішення про відміну електронного аукціону, рішення про скасування або зміну рішення про включення об’єкта оренди до Переліку першого типу, що тягне за собою необхідність відміни аукціону, рішення про виключення майна з Переліку першого типу приймається виконавчим комітетом броварської міської ради Київської області та оприлюднюється в електронній торговій системі не пізніше робочого дня, наступного за днем його прийняття, та обов’язково має містити підстави та обґрунтування прийняття такого рішення..

У разі відміни електронного аукціону його статус змінюється в електронній торговій системі на статус “Аукціон відмінено” із збереженням всієї інформації, раніше введеної потенційним орендарем, учасником або Управлінням.

**16.Визначення переможця електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій**

16.1. За умови відсутності закритих цінових пропозицій від інших учасників протягом періоду їх подання учасник, що зробив ставку, вважається переможцем електронного аукціону.

16.2. Після завершення етапу подання цінових пропозицій учасник, що подав найвищу цінову пропозицію, що перевищує найвищу закриту цінову пропозицію не менше ніж на один крок або закриту цінову пропозицію, а у разі наявності однакових за розміром закритих цінових пропозицій кількох учасників - той, хто подав її раніше згідно з порядком обліку часу, за яким діє електронна торгова система, вважається переможцем, після чого автоматично формується протокол про результати електронного аукціону.

16.3. Переможець електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій:

- підписує протокол про результати електронного аукціону та надає його оператору електронного майданчика, через якого ним подано цінову пропозицію/найбільшу закриту цінову пропозицію/ставку, протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою;

- укладає договір оренди об’єкта оренди та підписує акт приймання-передачі з орендодавцем, та балансоутримувачем якщо орендодавцем є Управління, протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону.

16.4. У разі коли переможець електронного аукціону не може бути орендарем комунального майна територіальної громади м.Бровари, не подав документи або відомості, обов’язкове подання яких передбачено Порядком, подав неправдиві відомості про себе, відмовився від підписання протоколу аукціону або договору оренди за результатами аукціону, Управління завантажує рішення про відмову у затвердженні протоколу про результати електронного аукціону або про відмову в укладенні договору оренди в електронній торговій системі. Управління завантажує рішення про відмову від укладення договору оренди також у разі, коли переможець електронного аукціону не сплатив авансовий внесок, забезпечувальний депозит та вартість невід’ємних поліпшень, відповідно до пункту 16.8. цього Порядку (у разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди). Якщо переможець електронного аукціону відмовився від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору оренди чи не підписав такий протокол або договір у встановлені строки, орендодавець складає відповідний акт. Управління завантажує акт в електронну торгову систему.

У такому випадку автоматично формується новий протокол про результати електронного аукціону, в якому переможцем визначається учасник з наступною за величиною закритою ціновою пропозицією, а у разі однакових закритих цінових пропозицій кількох учасників - той, що подав її раніше згідно з порядком обліку часу, за яким діє електронна торгова система, або учасник, який зробив ставку за умови відсутності належним чином оформленого листа (звернення) від такого учасника про відмову від очікування або натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті. У разі відсутності такого учасника електронна торгова система змінює статус електронного аукціону на “Аукціон не відбувся”.

У випадках, передбачених абзацом першим цього пункту, для учасника з наступною за величиною закритою ціновою пропозицією/учасника, що подав її раніше/учасника, який зробив ставку, електронна торгова система автоматично формує новий протокол про результати електронного аукціону та присвоює електронному аукціону статус “Аукціон не відбувся”.

Переможець електронного аукціону, який відмовився від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору оренди, позбавляється права на участь у подальших аукціонах з передачі в оренду того самого об’єкта.

16.5. Оператор електронного майданчика зобов’язаний проінформувати учасника з наступною за величиною закритою ціновою пропозицією, а у разі однакових закритих цінових пропозицій кількох учасників - того, що подав її раніше згідно з порядком обліку часу, за яким діє електронна торгова система, або учасника, який зробив ставку, про зміну його статусу протягом двох годин з моменту отримання належним чином оформленого листа (звернення) від такого учасника про відмову від очікування та натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

16.6. Переможець електронного аукціону підписує протокол про результати електронного аукціону в порядку, встановленого пунктом 16.3. цього Порядку. Разом з наданням підписаного протоколу, переможець електронного аукціону, якщо він є юридичною особою, надає інформацію про особу, уповноважену підписувати договір оренди, та копію документу, який надає повноваження на підписання договору. Оператор електронного майданчика, через якого переможець електронного аукціону набув право на участь в електронному аукціоні, підписує протокол про результати електронного аукціону та надсилає його Управлінню протягом чотирьох робочих днів з дня, наступного за днем його формування (у разі, коли електронний аукціон відбувся). Після отримання від оператора електронного майданчика, через якого переможець електронного аукціону набув право на участь в електронному аукціоні, підписаного переможцем електронного аукціону та таким оператором протоколу про результати електронного аукціону Управління затверджує та оприлюднює такий протокол через особистий кабінет протягом 10 робочих днів з дня, наступного за днем його формування в електронній торговій системі, та натискає електронну кнопку “Протокол затверджено” в інтерфейсі особистого кабінету. Вказаний строк закінчується о 18 годині 00 хвилин останнього дня строку, встановленого для оприлюднення протоколу.

Протокол може бути підписаний (затверджений) з використанням кваліфікованого електронного підпису, відповідно до вимог Закону України «Про електронні довірчі послуги».

16.7. У межах строку, встановленого для оприлюднення протоколу про результати електронного аукціону, Управління перевіряє заяву на участь в електронному аукціоні, подану шляхом заповнення електронної форми, та електронні копії документів переможця електронного аукціону щодо відповідності вимогам Порядку.

Після вчинення таких дій електронному аукціону електронна торгова система автоматично присвоює статус “Очікується підписання договору”.

16.8. До укладення договору оренди або в день підписання цього договору переможець електронного аукціону зобов’язаний сплатити на рахунок, вказаний орендодавцем авансовий внесок та забезпечувальний депозит у розмірах та порядку, передбаченому проектом договору оренди майна, опублікованому в оголошенні про передачу майна в оренду, а у разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди - також вартість невід’ємних поліпшень, у випадку їх здійснення чинним орендарем згідно з пунктом 24.6. цього Порядку, у сумі, зазначеній в оголошенні про продовження договору оренди.

Орендодавець зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів орендаря з орендної плати.

16.9. Протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону між орендодавцем, балансоутримувачем та переможцем електронного аукціону укладається договір оренди об’єкта оренди за результатами проведення електронного аукціону, який в межах цього строку оприлюднюється Управлінням в електронній торговій системі через особистий кабінет.

Акт приймання-передачі підписується та оприлюднюється одночасно з укладенням договору оренди об’єкта оренди. Вказаний строк закінчується о 18 годині 00 хвилин останнього дня строку, встановленого для укладення та оприлюднення договору.

16.10. У межах строку, встановленого для укладення договору оренди та підписання акта-приймання передачі, Управління у разі потреби перевіряє оригінали доданих документів переможця електронного аукціону щодо відповідності вимогам Закону.

У такому разі, оператор електронного майданчика надає Управлінню оригінали відповідних документів переможця електронного аукціону для здійснення їхньої перевірки.

16.11. Після оприлюднення укладеного договору оренди та підписаного акту приймання-передачі і натискання електронної кнопки в інтерфейсі особистого кабінету, електронному аукціону автоматично присвоюється статус “Аукціон завершено. Договір підписано”.

16.12. Після припинення договору оренди об’єкта, включеного до Переліку першого типу, статус об’єкта в Переліку першого типу зазначається як “Вільний” (у разі, якщо щодо об’єкта не було прийнято рішення про виключення такого майна з Переліку першого типу або у разі відмови в продовженні договору оренди в зв’язку з тим, що орендоване приміщення необхідне для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю).

**17.Зарахування та повернення гарантійного та реєстраційного внесків**

17.1. Оператор електронного майданчика перераховує на казначейський/банківський рахунок орендодавця, зазначений в оголошенні, суми сплачених учасниками реєстраційних внесків протягом п’яти робочих днів з дати проведення електронного аукціону.

17.2. Оператор, через якого переможець електронного аукціону набув право на участь в електронному аукціоні, не пізніше п’яти робочих днів з моменту оприлюднення договору оренди відповідного лоту в електронній торговій системі, вираховує із суми гарантійного внеску, внесеного переможцем електронного аукціону, плату за участь в аукціоні (винагороду оператора), у розмірі, що становить (з урахуванням податку на додану вартість) 5% від річної орендної плати, якщо строк оренди становить більше року, або 5% від розміру орендної плати за повний строк дії договору оренди, якщо такий строк становить менше року.

Якщо переможцем електронного аукціону відповідно до пункту 21.17. цього Порядку визнаний чинний орендар, оператор, через якого чинний орендар набув право на участь в електронному аукціоні, не пізніше п’яти робочих днів з моменту оприлюднення договору оренди відповідного лоту в електронній торговій системі, вираховує із суми гарантійного внеску, внесеного переможцем електронного аукціону, плату за участь в аукціоні (винагороду оператора), у розмірі, що становить (з урахуванням податку на додану вартість) 3% річної орендної плати, якщо строк оренди становить більше року, або 3% розміру орендної плати за повний строк дії договору оренди, якщо такий строк становить менше року.

Оператор, через якого переможець електронного аукціону набув право на участь в електронному аукціоні, перераховує на рахунок переможця електронного аукціону залишок гарантійного внеску (за наявності такого залишку), за вирахуванням плати за участь в аукціоні (винагороди оператора), не пізніше 5 робочих днів з моменту оприлюднення договору оренди відповідного лоту в електронній торговій системі.

У випадку, якщо сума плати за участь в аукціоні (винагороди оператора) перевищує розмір гарантійного внеску, переможець зобов'язаний провести повний розрахунок з оператором (здійснити доплату) після формування протоколу електронного аукціону, але до моменту оприлюднення договору оренди відповідного лоту в електронній торговій системі.

17.3. У разі надання учасником з наступною за величиною ціновою пропозицією після переможця електронного аукціону, а у разі однакових цінових пропозицій учасників - тому, що подав цінову пропозицію раніше, попередньої згоди на очікування гарантійний внесок не повертається оператором електронного майданчика до моменту оприлюднення в електронній торговій системі орендодавцем договору оренди об’єкта оренди або до моменту відкликання таким учасником згоди шляхом натискання відповідної кнопки в особистому кабінеті та подання заяви щодо повернення гарантійного внеску. Оператор електронного майданчика зобов’язаний повернути гарантійний внесок такому учаснику протягом 10 робочих днів з дати подання заяви та натискання відповідної кнопки в особистому кабінеті.

Повернення сплаченого гарантійного внеску такому учаснику за %умови відсутності в оператора електронного майданчика належним чином оформленого листа (звернення) від такого учасника щодо повернення йому гарантійного внеску та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті, здійснюється оператором протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем оприлюднення договору оренди об’єкта оренди в електронній торговій системі (крім випадків, коли переможцем електронного аукціону є такий учасник).

У випадках проведення електронного аукціону на продовження договору оренди гарантійні внески чинному орендарю, учаснику, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, та учаснику з наступною за величиною ціновою пропозицією, а у разі однакових цінових пропозицій учасників - тому, що подав цінову пропозицію раніше, повертаються оператором електронного майданчика протягом трьох робочих днів з дати оприлюднення договору оренди.

17.4. Повернення сплачених гарантійних внесків учасникам, крім переможця електронного аукціону та учасника з наступною за величиною ціновою пропозицією після переможця електронного аукціону, а у разі однакових цінових пропозицій учасників - тому, що подав цінову пропозицію раніше, за умови наданої ним попередньої згоди на очікування здійснюється оператором електронного майданчика у строк, що не перевищує 10 робочих днів з дати затвердження протоколу про результати електронного аукціону.

Повернення сплачених гарантійних внесків учасникам, які анулювали свою закриту цінову пропозицію, здійснюється оператором протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем такого анулювання.

Повернення сплачених гарантійних внесків учасникам у випадках якщо аукціону присвоєно статус «Аукціон не відбувся» або «Аукціон відмінено» відповідно до цього Порядку, здійснюється оператором електронного майданчика протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем присвоєння електронному аукціону статусу “Аукціон не відбувся” або “Аукціон відмінено”.

У разі невиконання переможцем електронного аукціону однієї з вимог: не підписання протоколу про результати аукціону та/або договору оренди, а також у випадках, коли переможець електронного аукціону не може бути орендарем комунального майна, не подав документи або відомості, обов’язкове подання яких передбачено Порядком, подав неправдиві відомості про себе, сплачені гарантійний та реєстраційний внески не повертаються такому переможцю та перераховуються оператором електронного майданчика, через якого надано найвищу цінову пропозицію, на казначейський рахунок, зазначений в оголошенні, протягом п’яти робочих днів з дня настання подій, визначених цих пунктом.

**18.Передача майна в оренду без проведення аукціону**

18.1. Право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону мають:

- органи державної влади та органи місцевого самоврядування, комунальні підприємства, комунальні спеціалізовані підприємства, інші установи і організації, діяльність яких повністю або частково фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів;

- релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній;

- Пенсійний фонд України та його територіальні органи;

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

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

- музеї;

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

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

- громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів;

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

- державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2671-19) "Про соціальні послуги";

- державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження;

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

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

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

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

18.3. Протягом 20 робочих днів з дати включення об`єкта оренди до Переліку другого типу або визначення статусу об’єкта оренди як “Вільний” в Переліку другого типу (в разі, якщо щодо об’єкта не було прийнято рішення про виключення такого майна з Переліку другого типу або у разі відмови в продовженні договору оренди в зв’язку з тим, що орендоване приміщення необхідне для власних потреб балансоутримувача) Управління/орендодавець повинен розробити, затвердити рішенням виконавчого комітету Броварської міської ради та опублікувати в електронній торговій системі умови та додаткові умови (у разі наявності) оренди майна.

Умови передачі майна в оренду обов'язково включають розмір орендної плати, визначений відповідно до Методики розрахунку орендної плати, та строк оренди.

Строк оренди визначається орендодавцем та затверджується рішенням виконавчого комітету Броварської міської ради, за рекомендацією Комісії. Орендодавцем може бути врахований бажаний строк оренди, зазначений потенційним орендарем в поданій ним заяві.

Додаткові умови оренди майна розробляються відповідно до пункту 11.9. цього Порядку.

У договорі оренди обов’язково зазначається, що невиконання умов, додаткових умов оренди майна є підставою для дострокового припинення договору оренди, а також обов’язки орендаря щодо збереження, схоронності майна, недопущення його псування та руйнування, щодо використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, щодо компенсації орендарем витрат, пов'язаних з проведенням переоцінки (оцінки) об'єкта оренди, щодо укладення договору страхування стосовно об’єкта оренди.

18.4. Якщо потенційний орендар має право на отримання майна без проведення аукціону, відповідно до пункту 18.1. цього Порядку, абзаців 11,12 пункту 18.2. цього Порядку, а об’єкт було включено до Переліку другого типу за його заявою, протягом 3 робочих днів з дати затвердження виконавчим комітетом Броварської міської ради умов та додаткових умов (у разі наявності) оренди такого майна укладається договір оренди майна з таким потенційним орендарем або приймається рішення про відмову у разі наявності підстав, передбачених пунктом 18.6. цього Порядку.

18.5. Потенційні орендарі, передбачені пунктом 18.4. цього Порядку, у випадках, якщо вони бажають орендувати об’єкт, що був включений до Переліку другого типу не за їхньою ініціативою, потенційні орендарі, які мають право на отримання майна без проведення аукціону, подають через свій особистий кабінет заяву на оренду об’єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, шляхом заповнення електронної форми і завантаження електронних копій документів. Доступ до електронної торгової системи надається у порядку, визначеному пунктом 11.2. цього Порядку.

Потенційний орендар має відповідати вимогам до особи орендаря, який може бути орендарем комунального майна територіальної громади м. Бровари.

Для подання заяви на оренду об’єкта оренди потенційний орендар обирає з Переліку другого типу відповідний об’єкт.

У заяві на оренду об’єкта оренди потенційний орендар зазначає бажаний строк оренди та надає згоду сплачувати орендну плату, розмір якої визначений відповідно до Методики розрахунку орендної плати. Якщо заява подається потенційним орендарем, передбаченим абзацом третім пункту 18.10 цього Порядку, такий орендар також зазначає в заяві пропонований розмір орендної плати, який не може бути меншим за розмір орендної плати, визначеної відповідно до Методики розрахунку орендної плати.

Будь-яка інформація про потенційного орендаря та інформація, що міститься в заявах на оренду об’єкта оренди, додатках до неї розкривається після моменту закінчення строку на подання потенційними орендарями заяв на оренду об’єкта оренди відповідно до пункту 18.8. цього Порядку. Оператор електронного майданчика зобов’язаний не розголошувати кількість потенційних орендарів, які подали заяви на оренду об’єкта оренди, а також найменування та/або прізвище, ім’я, по батькові, та іншу інформацію про потенційних орендарів, інформацію, що міститься в заявах на оренду об’єкта оренди, додатках до неї до моменту закінчення строку на подання потенційними орендарями заяв на оренду об’єкта оренди відповідно до пункту 18.8. цього Порядку.

До заяви додаються:

1. для фізичних осіб: громадян України - копія довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків, а для осіб, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та мають відмітку в паспорті - копія паспорта громадянина України (у випадку наявності паспорта громадянина України у формі картки, що містить безконтактний електронний носій, до заяви на оренду додається копія такого паспорту або копія довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків за вибором особи); для іноземців та осіб без громадянства - копія документа, що посвідчує особу;
2. для юридичних осіб - копія виписки із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;
3. документи, передбачені Додатком 1 до цього Порядку.

Народний депутат України або депутат місцевої ради може подати заяву на оренду для розміщення громадської приймальні лише щодо одного об’єкта оренди в межах міста Бровари за умови, що такий депутат не орендує інше комунальне майно територіальної громади м. Бровари для розміщення громадської приймальні. Для розміщення громадської приймальні народного депутата України об’єкт оренди надається згідно з вимогами Закону України «Про статус народного депутата України».

18.6. Виконавчий комітет Броварської міської ради, на підставі подання Управління, протягом п’яти робочих днів з дати отримання заяви на оренду об’єкта, включеного до Переліку другого типу, приймає рішення про укладення договору оренди або про відмову в передачі в оренду відповідного об’єкта оренди, якщо заяву подано потенційним орендарем, передбаченим:

* пунктом 18.1. цього Порядку;
* пунктом 18.2. цього Порядку, який є державним або комунальним підприємством, установою, організацією;
* абзацом одинадцятим, дванадцятим пункту 18.2. цього Порядку, незалежно від форми власності.

Рішення про відмову в передачі в оренду відповідного об’єкта оренди може бути прийняте виконавчим комітетом Броварської міської ради в таких випадках:

встановлення Управлінням невідповідності заявника вимогам до орендаря комунального майна територіальної громади м. Бровари та якщо орендар не відноситься до переліку орендарів, яким комунальне майно територіальної громади м. Бровари може бути передано в оренду без проведення аукціону;

подання недостовірної чи неповної інформації щодо особи, або діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об'єкта без проведення аукціону, не подання документів, передбачених Додатком 1 до цього Порядку;

наявності обґрунтованих власних потреб виконавчого комітету Броварської міської ради, орендодавця та/або балансоутримувача, або потреб іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремій частині;

скасування рішення про включення відповідного об’єкта оренди до Переліку другого типу або виключення об’єкту оренди з Переліку другого типу в разі наявності обґрунтованих власних потреб Броварської міської ради Київської області, виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області, орендодавця, балансоутримувача, або потреби іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремій частині.

18.7. Управління протягом 15 робочих днів з дати отримання заяви на оренду об’єкта, включеного до Переліку другого типу, оприлюднює через електронну торгову систему інформаційне повідомлення про передачу об’єкта оренди без проведення аукціону, якщо заяву подано особами, передбаченими пунктом 18.2. цього Порядку, крім визначених пунктом 18.6. цього Порядку.

Інформаційне повідомлення повинно включати такі відомості:

1) повне найменування і адреса орендодавця та балансоутримувача;

2) інформацію про об’єкт оренди, наведену у Переліку другого типу;

3) проект договору оренди;

4) інформацію про цільове призначення об'єкта оренди;

5) умови оренди майна (розмір орендної плати, визначений відповідно до Методики розрахунку орендної плати, строк оренди, а у разі якщо об’єкт оренди пропонується для погодинного використання - також інформація про графік використання об’єкта оренди) та додаткові умови (у разі наявності);

6) контактні дані (номер телефону і адреса електронної пошти) працівника балансоутримувача, відповідального за ознайомлення зацікавлених осіб із об’єктом оренди, із зазначенням адреси, на яку протягом робочого часу зацікавлені особи можуть звертатися із заявами про ознайомлення з об’єктом, час і місце проведення огляду об’єкта ;

7) найменування установи (банку, казначейства), її місцезнаходження та номери рахунків у національній та іноземній валюті, відкритих для проведення орендарем розрахунків за орендовані об’єкти;

8) інша додаткова інформація, визначена орендодавцем.

18.8. Протягом 20 робочих днів з дати оприлюднення інформаційного повідомлення про передачу об’єкта оренди без проведення аукціону, суб’єкти, які відповідно до цього Порядку мають право на оренду комунального майна територіальної громади м. Бровари без проведення аукціону за вказаним в інформаційному повідомленні цільовим призначенням, мають право подати заяву на оренду відповідного об’єкта оренди та додані до неї документи згідно з пунктом 18.5. цього Порядку.

Такі потенційні орендарі надають Управлінню оригінали документів протягом п’яти робочих днів з дня, наступного за днем закінчення строку на подання заяв на оренду об’єкта оренди.

18.9. Протягом 10 робочих днів після закінчення строку на подання потенційними орендарями заяв на оренду об’єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, Управління перевіряє подані заяви та додані до них документи, та виносить дане питання на розгляд Комісії та виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області для одного з рішень:

про укладення договору оренди з потенційним орендарем, якщо заяву на оренду об’єкта оренди подано одним орендарем на підставі якої було оприлюднено інформаційне повідомлення відповідно до пункту 18.7. цього Порядку;

про укладення договору оренди з потенційним орендарем, визначеним відповідно до пункту 18.10. цього Порядку;

про відмову в передачі в оренду відповідного об’єкта оренди в разі наявності підстав, передбачених цим пунктом Порядку.

Рішення про відмову в передачі в оренду відповідного об’єкта оренди може бути прийняте орендодавцем в випадках, передбачених пунктом 18.6. цього Порядку, та у випадку невідповідності заявника кваліфікаційним критеріям, передбаченим Додатком 2 до цього Порядку.

18.10. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об’єкта від організацій/установ, передбачених абзацами третім, п'ятим та шостим пункту 18.2. цього Порядку (крім підприємств, установ, організацій державної та комунальної форм власності, а також членів національних творчих спілок під їх творчі майстерні), договір оренди укладається з організацією/установою за результатами оцінки таких організацій/установ за критеріями та у спосіб, визначений пунктом 18.11. цього Порядку.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об’єкта від кількох членів національних творчих спілок, договір укладається з потенційним орендарем, який першим подав заяву, якщо інший порядок не передбачено рішенням відповідного представницького органу місцевого самоврядування або визначеного ним органу.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об’єкта від осіб, передбачених абзацами четвертим, дев’ятим пункту 18.2. цього Порядку, крім тих, що є державними або комунальними підприємствами, установами, організаціями та закладами освіти, що засновані неприбутковими громадськими об’єднаннями, які отримують державне фінансування від країн-членів Європейського союзу, договір оренди укладається з особою, яка запропонувала найвищий розмір орендної плати. Якщо потенційні орендарі зазначили в свої заявах однаковий пропонований розмір орендної плати, договір оренди укладається з особою, яка першою подала заяву.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об’єкта від кількох депутатів місцевої ради, договір укладається з особою, визначеною виконавчим комітетом Броварської міської ради Київської області. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об’єкта від кількох народних депутатів України, договір укладається з особою, яка першою подала заяву.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об’єкта від кількох осіб, договір укладається з потенційним орендарем, що є комунальним підприємством, установою, організацією, якщо заяву подано щодо майна комунальної власності відповідно. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об’єкта від кількох державних або комунальних підприємств, установ, організацій, то договір оренди укладається з такою особою, що раніше подала заяву.

У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об’єкта у випадках, не передбачених цим пунктом, договір оренди укладається з особою, яка першою подала заяву.

18.11. Потенційні орендарі, передбачені абзацами третім, п'ятим та шостим пункту 18.2 цього Порядку (крім державних та комунальних підприємств, установ, організацій, а також членів національних творчих спілок під їх творчі майстерні), разом із заявою на оренду об’єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, подають документи, що підтверджують кількісні показники за кожним із критеріїв оцінки, передбачених Додатком 2 до цього Порядку.

Управління на підставі даних, викладених в цих документах, розраховує бали потенційних орендарів за кожним із критеріїв оцінки. Нараховані кожному потенційному орендарю за кожним із критеріїв бали підсумовуються. Потенційний орендар, сума балів за критеріями оцінки якого найвища, отримує право на укладення договору оренди відповідного об’єкта без проведення аукціону.

Сума балів за всіма критеріями оцінки нараховуються потенційним орендарям, які подали заяви на оренду об’єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, за такою формулою:

,

де – сума балів відповідного потенційного орендаря за всіма критеріями, – кількісний показник відповідного критерію по потенційному орендарю, – сума кількісних показників відповідного критерію по всіх потенційних орендарях, – питома вага відповідного критерію оцінки, *n -* кількість всіх потенційних орендарів, які подали заяви на оренду об’єкта оренди, включеного до Переліку другого типу, *m* - кількість всіх критеріїв оцінки.

Кількість балів за кожним із критеріїв оцінки зазначається у Додатку 2 до цього Порядку.

У разі коли два або більше потенційних орендарів отримали рівну кількість балів, право на укладення договору оренди має той потенційний орендар, який подав заяву на оренду об’єкта оренди раніше.

18.12. Потенційний орендар, який має право на отримання майна без проведення аукціону відповідно до пункту 18.1. цього Порядку, може подати через електронну торгову систему заяву на оренду майна, внесеного до Переліку першого типу, але до оприлюднення оголошення про проведення аукціону для оренди цього майна.

У такому разі виконавчий комітет Броварської міської ради Київської області може прийняти рішення:

* про задоволення такої заяви, виключення об'єкта, стосовно якого подана заява, із Переліку першого типу, а також прийняти рішення про включення об'єкта до Переліку другого типу;

- відмовити у задоволенні такої заяви, якщо включення відповідного майна до Переліку другого типу є недоцільним при умові надання потенційному орендарю інформацію про інший вакантний об’єкт оренди та запропонувати заявнику подати заяву щодо включення такого об'єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду, якщо такий об'єкт вже включеного до Переліку другого типу.

18.13. До укладення договору оренди або в день підписання цього договору потенційний орендар, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Порядком, зобов’язаний сплатити на рахунок орендодавця авансовий внесок та забезпечувальний депозит у розмірах та порядку, передбаченому проектом договору оренди майна, опублікованому в оголошенні про передачу майна в оренду.

Орендодавець зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів орендаря з орендної плати.

Договір оренди та акт приймання-передачі укладаються з потенційним орендарем, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Порядком, протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення про укладення договору з потенційним орендарем. Договір оренди укладається між орендодавцем, балансоутримувачем та потенційним орендарем. Управління завантажує договір оренди та акт приймання-передачі до електронної торгової системи в межах строку для укладення договору оренди, визначеного цим пунктом.

Після припинення договору оренди об’єкта, включеного до Переліку другого типу, статус об’єкта в Переліку другого типу зазначається як “Вільний”(у разі, якщо щодо об’єкта не було прийнято рішення про виключення такого майна з Переліку другого типу або про скасування рішення про включення об’єкта до відповідного Переліку).

**19. Укладення договору оренди та внесення змін до нього**

19.1. Договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується Броварською міською радою Київської області.

Договір оренди може відрізнятися від примірного договору оренди, якщо об’єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами. Рішенням виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області можуть бути передбачені особливості договору оренди майна, що передається в оренду з додатковими умовами.

19.2. Орендар, що уклав договір оренди майна за результатами аукціону, має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням, крім випадків і з урахуванням обмежень, передбачених цим Порядком.

19.3. Договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який укладається цей договір, перевищує п’ять років.

19.4. Внесення змін до договору оренди здійснюється на підставі рішення виконавчого комітету Броварської міської ради з урахуванням обмежень, установлених Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та цим Порядком, за згодою сторін до закінчення строку його дії.

19.5. Договір оренди може бути змінений в частині зміни площі орендованого майна, якщо:

- зміна площі здійснюється у зв'язку із уточненням площі 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 квадратних метрів, та не перевищує 10 % площі приміщення, передбаченої первісним договором;

- зміна площі відбувається внаслідок відмови орендаря від частини орендованого приміщення за умови, що частина приміщення, від якої орендар відмовляється, може бути самостійним об'єктом оренди, у якого є окремий вхід і який може користуватись попитом, та бути переданим в оренду іншим особам. У такому разі інші орендодавці одночасно звертаються до Управління із заявою про включення до Переліку першого типу частини приміщення, від якої відмовився орендар;

- зміна площі відбувається внаслідок приєднання до об’єкта оренди додаткового приміщення, яке не має окремого входу, і доступ до якого неможливий без доступу до об’єкта оренди, за умови що площа такого приміщення не перевищує 100 відсотків площі об’єкта оренди і що таке приєднання відбувається лише один раз протягом строку дії договору.

При зміні площі об'єкта оренди перерахунок орендної плати здійснюється за формулою:

Опл.н = Опл.д. \* Пф / 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.

19.6. Графік використання об’єкта оренди за договором оренди, що передбачає погодинну оренду, може бути змінений, якщо внаслідок змін використання майна буде використовуватись не більш як 6 годин протягом доби у будні дні та/або не довше ніж з 7.00 до 22.00 у вихідні дні, і при цьому якщо об’єкт використовується погодинно у вихідні дні, то для цілей розрахунку орендної плати вважається, що об’єкт використовується протягом повної доби (24 години) у такий вихідний день.

При зміні графіку використання об'єкта оренди сума орендної плати змінюється пропорційно до зміненої кількості годин використання об’єкта впродовж місяця, крім випадків коли зміни графіку використання поширюються на вихідні дні. У такому випадку оренда плата розраховується за повну добу відповідного вихідного дня незалежно від змін у графіку використання.

19.7. Не допускається внесення змін до договору оренди з метою збільшення строку дії договору оренди, крім випадків коли договір був укладений на строк, менший ніж 5 років, та з моменту укладання не продовжувався, і заява орендаря стосується збільшення строку оренди з метою приведення його у відповідність із визначеним Законом мінімальним строком..

Заява орендаря підлягає задоволенню, якщо право власності на об'єкт оренди зареєстровано за територіальною громадою м. Бровари у державному реєстрі речових прав станом на дату заяви орендаря або станом на дату закінчення строку, на який був укладений договір. У разі прийняття рішення про внесення змін до договору з метою приведення його строку у відповідність із мінімальним строком оренди, передбаченим Законом, договір оренди викладається в новій редакції, згідно примірного договору, але перебіг строку оренди визначається ретроактивно з дати підписання акту приймання-передачі майна за договором, до якого вносяться зміни шляхом викладення його у новій редакції. Якщо це вимагається законом, договір оренди, викладений у новій редакції, підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

19.8. Внесення змін до договору оренди майна в частині зміни цільового призначення не допускається:

- для договорів, укладених до 01.02.2020 року, крім випадків, коли договір укладено за результатами конкурсу або з єдиним претендентом (за результатами вивчення попиту) і зміна цільового призначення не призведе до зменшення розміру орендної плати, яку орендар сплачує за результатами конкурсу (вивчення попиту);

- для договорів, укладених після 01.02.2020 року, за умовами якого орендар не має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням (зобов’язаний використовувати майно за визначеним цільовим призначенням).

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

- випадків передбачених пунктами 19.5. і 19.6. цього Порядку;

- випадку, якщо можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає (істотного пошкодження об’єкта оренди внаслідок дії обстави непереборної сили, які настали після підписанням сторонами акту 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). У такому випадку зменшення орендної плати або тимчасове (на період здійснення капітального ремонту) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється в порядку, встановленому законодавством.

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

19.10. Не допускається внесення інших змін до договору оренди в частині умов, додаткових умов (у разі наявності) оренди майна, що були затверджені згідно з цим Порядком.

19.11. Для внесення змін до договору оренди орендар звертається до орендодавця з заявою, де зазначаються положення договору, які він пропонує змінити, та пояснення необхідності внесення таких змін.

19.12. Орендодавець протягом 10 робочих днів з моменту отримання заяви орендаря про зміни до договору оренди:

- направляє Управлінню зяаву з погодженням або своїми зауваженнями;

- Управління включає заяву до порядку денного Комісії та за результатами розгляду Комісією готує проект рішення виконавчого комітету Броварської міської ради.

Виконавчий комітет Броварської міської ради протягом 40 робочих днів приймає рішення про погодження або відмову у погодженні на внесення змін до договору оренди. Відсутність погодження або відмови у погодженні виконавчого комітету протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви вважається погодженням виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області на внесення змін до договору оренди.

Управління протягом 5 робочих днів з дати рішення виконавчого комітету Броварської міської ради готує проект додаткової угоди до договору оренди.

Управління надсилає орендарю лист про відмову у внесенні змін до договору оренди, що обов'язково включає обґрунтування та підстави прийнятого рішення.

19.13. Зміни і доповнення до договору оренди оприлюднюються Управлінням в електронній торговій системі протягом 3 робочих днів з дати внесення до договору таких змін і доповнень.

**20. Орендна плата**

20.1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі і вноситься у строки, визначені договором.

20.2. Орендна плата визначається за результатами аукціону.

Уразі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Бровари.

20.3. Початок нарахування орендної плати та інших платежів, пов'язаних з орендою майна, починається з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, який підписується орендодавцем, орендарем та балансоутримувачем (якщо орендодавцем є Управління).

20.4. Нарахування орендної плати припиняється з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди від орендаря до орендодавця після припинення договору оренди.

20.5. Орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції згідно з Методикою розрахунку орендної плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Бровари.Якщо орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону, відповідне коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно.

20.7. Орендар за користування об’єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків провадження господарської діяльності.

20.8. Крім орендної плати орендар сплачує:

- податки та збори у розмірах та порядку, визначених чинним законодавством України;

- компенсацію витрат підприємств за користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди;

- плату за комунальні послуги підприємствам, що надають такі послуги або компенсацію балансоутримувачу витрат на оплату комунальних послуг.

20.9. Порядок розподілу орендної плати для об’єктів, що перебувають у комунальній власності, між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначається Броварською міською радою Київської області.

20.10. Орендодавці контролюють своєчасність надходження орендної плати. У разі виникнення заборгованості з орендної плати або інших платежів, вживають заходи, щодо погашення заборгованості, в тому числі проводять відповідну претензійно-позовну роботу.

20.11. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

**21. Порядок продовження договору оренди**

21.1. Продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону або без проведення аукціону у передбачених Законом та цим Порядком випадках.

21.2.Орендар, що має право продовжити договір оренди без проведення аукціону, звертається до Управління із заявою про продовження договору оренди не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди.

Якщо орендар не подав заяву про продовження договору оренди у вказаний строк, то Управління не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди повідомляє орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв’язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та повідомляє про необхідність звільнення орендованого приміщення та підписання акту приймання-передачі ( повернення з оренди ) орендованого майна.

Якщо чинний орендар має заборгованість зі сплати орендної плати, він не може звертатись із заявою про продовження договору оренду до моменту погашення ним такої заборгованості.

21.3. Заява подається шляхом заповнення електронної форми через особистий кабінет в електронній торговій системі і завантаження електронних копій документів.

Орендар додає до заяви документи, передбачені пунктом 18.5 цього Порядку та звіт про оцінку майна.

Рецензування звіту здійснюється відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

21.4. Якщо заява подається підприємством, установою, організацією, що надає соціально важливі послуги населенню, орендар подає також документи, що підтверджують відповідність критеріям, встановленим другим абзацом цього пункту Порядку.

Підприємства, установи, організації, що надають соціально важливі послуги населенню, визначаються згідно з Додатком 4 до цього Порядку.

21.5. Рішенням виконавчого комітету Броварської міської ради на орендаря може бути покладений обов'язок подачі додаткових документів разом із заявою про продовження договору оренди комунального майна без проведення аукціону, крім передбачених цим Порядком.

21.6. Після отримання заяви і документів від орендаря Управління протягом 10 робочих днів отримує у балансоутримувача довідки, в яких зазначається:

- інформація про погодження балансоутримувача на продовження договору оренди,

- наявність або відсутність заборгованості зі сплати комунальних послуг, заборгованість з орендної плати, а також інформація про суму орендної плати, яка підлягає сплаті орендарем за місяць оренди, який передує даті складання довідки.Інформація про орендну плату надається іншими орендодавцями або Управлінням.

21.7. Орендодавець не отримує довідку, передбачену пунктом 21.16. цього Порядку, у випадках, коли вона була надана балансоутримувачем орендарю і була подана орендарем орендодавцю разом із заявою про продовження договору оренди.

21.8. Рішення про продовження договору оренди без проведення аукціону або про відмову у продовженні договору оренди приймається виконавчим комітетом Броварської міської ради, на підставі подання Управління та за рекомендацією Комісії. Граничний строк прийняття рішень становить 60 календарних дні з дати отримання заяви і документів від орендаря.

У межах строків зазначени впершому абзаці цього пункту Порядку Управління/орендодавець може переглянути додаткові умови передачі майна в оренду згідно з пунктом 11.9. цього Порядку, з урахуванням особливостей цього розділу.

Рішення про відмову в продовженні договору оренди може бути прийнято у випадках, передбачених цим Порядокм та статтею 19 Закону, а також приймається у разі невідповідності орендаря вимогам до орендарів комунального майна територіальної громади м. Бровари. Таке рішення оприлюднюється Управлінням в електронній торговій системі протягом трьох робочих днів з дати прийняття такого рішення.

У випадку, якщо виконавчим комітетом Броварської міської ради протягом строку, встановленого цим пунктом не прийнято рішення щодо продовження договору оренди або про відмову у продовження договору оренди, рішення про продовження договору оренди вважається погодженим.

Управління протягом 10 робочих днів після отримання листа від інших орендодавців або довідки балансоутримувача, якщо орендодавцем є Управління, подає заяву, документи орендаря, довідку балансоутримувача на розгляд Комісії. В разі погодження Комісією Управління готує проект рішення виконавчого комітетту Броварської міської ради для прийняття відповідного рішення.

Рішення виконавчого комітету Броварської міської Київської області, передбачені цим пунктом Порядку, оприлюднюються Управлінням в електронній торговій системі протягом трьох робочих днів з дати їх прийняття.

21.9. Якщо рішення про відмову у продовженні договору оренди приймається на підставі необхідності майна для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю, то в такому рішенні має бути зазначено найменування та реквізити такого балансоутримувача.

Якщо необхідність балансоутримувача в такому майні для задоволення власних потреб припинилась, балансоутримувач повідомляє про це Управління на протязі 3 робочих днів. На підставі листа від балансоутримувача Управління повідомляє про те, що приміщення може бути передано в оренду, орендаря якому було відмовлено у продовженні договору оренди на такій підставі, не пізніше ніж протягом 10 робочих днів з дня припинення такої необхідності.

Якщо такий орендар бажає продовжити використання цього майна, він повідомляє про це Управління протягом 10 робочих днів з дня отримання повідомлення.

Якщо такий орендар, при відмові йому у продовженні договору оренди, мав право на продовження такого договору без аукціону, то договір оренди відповідного майна переукладається з таким орендарем на умовах, що були визначені в договорі, у продовженні якого було відмовлено згідно вимог цього Порядку.

Якщо договір оренди, в продовженні якого було відмовлено, підлягав продовженню за результатами аукціону, то орендар, якому було відмовлено в продовженні договору, має переважне право на укладення договору оренди за результатами аукціону, за умови, що він бере участь в такому аукціоні. Реалізація переважного права здійснюється відповідно до положень цього Порядку. У такому разі статус об’єкта в Переліку першого типу зазначається як “Вільний”.

21.10. Орендар, що має намір продовжити договір оренди, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, звертається до Управління із заявою про продовження договору оренди не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди. Якщо орендар не подав заяву про продовження договору оренди у вказаний строк, то Управління не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди повідомляє орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв’язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та повідомляє про необхідність звільнення орендованого приміщення та підписання акту приймання-передачі ( повернення з оренди ) орендованого майна.

Заява подається шляхом заповнення електронної форми через особистий кабінет в електронній торговій системі.

Орендар, який бажає отримати компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень, також подає документи, передбачені пунктом 24.13. цього Порядку.

Якщо чинний орендар має заборгованість зі сплати орендної плати, він не може звертатись із заявою про продовження договору оренду до моменту погашення ним такої заборгованості.

21.11. Після отримання заяви орендаря про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону Управління протягом 10 робочих днів з дати отриманнян заяви отримує у балансоутримувача довідку, в якій зазначається інформація погодження балансоутримувача на продовження договору оренди, наявність або відсутність заборгованості зі сплати комунальних послуг, заборгованість з орендної плати, а також інформація про суму орендної плати, яка підлягає сплаті орендарем за місяць оренди, який передує даті складання довідки балансоутримувача.

Управління протягом 10 робочих днів після отримання листа від інших орендодавців або довідки балансоутримувача, якщо орендодавцем є Управління, подає заяву, документи орендаря, довідку балансоутримувача на розгляд Комісії. В разі погодження Комісією Управління готує проект рішення виконавчого комітетту Броварської міської ради для прийняття відповідного рішення.

21.12.Виконавчий комітет протягом 30 робочих днів приймає одне з таких рішень:

- про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем;

- про відмову у продовженні договору.

Рішення про відмову у продовженні договору оренди оприлюднюється Управлінням в електронній торговій системі протягом 3 робочих днів з дати прийняття такого рішення.

Неприйняття протягом 60 робочих днів з дати отримання Управлінням заяви про продовження договору, одного з вказаних рішень виконавчим комітетом Броварської міської ради вважається прийняттям ним рішення про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем.

Рішення про оголошення аукціону та оголошення про проведення аукціону для продовження договору оренди оприлюднюються Управлінням в електронній торговій системі протягом 10 робочих днів з дати прийняття такого рішення.

У межах цього строку Управління/орендодавець може переглянути умови та додаткові умови (у разі наявності) згідно з пунктами 11.6. та 11.9. цього Порядку, з урахуванням особливостей цього розділу.

21.13. Оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди повинно містити:

1) інформацію про чинний договір оренди, строк якого закінчується, зокрема:

найменування орендаря, найменування і адреса орендодавця і балансоутримувача;

дата договору, строк оренди і дата закінчення договору оренди;

інформацію про те, що чинний орендар має переважне право на продовження цього договору оренди, яке реалізується шляхом участі чинного орендаря в аукціоні на продовження договору оренди;

2) інформацію, що має бути зазначена в оголошенні про передачу майна в оренду відповідно до пункту 11.10. цього Порядку, крім інформації про тип Переліку, якщо об’єкт не було включено до жодного з Переліків;

3) у разі здійснення чинним орендарем невід’ємних поліпшень додатково оголошення про проведення такого аукціону повинно містити:

інформацію про вартість здійснених чинним орендарем невід’ємних поліпшень, що визначена відповідно до вимог цього Порядку, підтверджених висновком будівельної експертизи, із зазначенням дати їх завершення;

копію рішення виконавчого комітету Броварської міської ради, яким надано згоду на здійснення таких невід’ємних поліпшень;

копію звіту про оцінку майна та рецензію на такий звіт.

21.14. Стартова орендна плата визначається в порядку, передбаченому пунктом 11.7. цього Порядку, але не може бути нижчою за останню місячну орендну плату, встановлену договором, що продовжується.

21.15. Розмір гарантійного внеску встановлюється відповідно до другого абзацу цього пункту, крім чинного орендаря, який сплачує гарантійний внесок у розмірі половини стартової орендної плати за 1 місяць (або за увесь строк оренди відповідного об’єкту у випадках, якщо строк оренди становить менше 1 місяця).

Розмір гарантійного внеску встановлюється у розмірі стартової орендної плати на:

- 1 місяць для об’єктів оренди, пропонований оренди яких становить від 1 місяця до 1 року;

- 2 місяці для об’єктів оренди, пропонований строк оренди яких становить від 1 до 5 років;

- 4 місяці для об’єктів оренди, пропонований строк оренди яких становить від 6 до 10 років;

- 6 місяців для об’єктів оренди, пропонований строк оренди яких становить від 10 років;

При цьому розмір гарантійного внеску не може бути меншим за 0,5 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року.

Якщо орендарем здійснено невід’ємні поліпшення, які підлягають компенсації, то розмір гарантійного внеску, визначений цим пунктом Порядку, збільшується на 10% від вартості таких невід’ємних поліпшень для всіх потенційних орендарів, крім чинного орендаря.

21.16. Проведення електронного аукціону на продовження договору оренди здійснюється відповідно до цього Порядку з урахуванням особливостей, встановлених пунктом 21.17. цього Порядку.

21.17. Чинний орендар має переважне право на продовження договору оренди в ході аукціону на продовження договору оренди за умов, що він бере участь в такому аукціоні та зробив закриту цінову пропозицію, яка є не меншою ніж розмір стартової орендної плати. У випадках, передбачених пунктом 21.20 цього Порядку, чинний орендар втрачає своє переважне право на продовження договору оренди .

Для реалізації переважного права чинний орендар надає згоду сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот відповідно до пункту 14.3. цього Порядку, після чого чинний орендар набуває статусу переможця аукціону на продовження договору оренди. При відмові чинного орендаря сплачувати таку орендну плату він може надати попередню згоду сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозицій учасника з наступною за величиною ціновою пропозицією відповідно до абзацу четвертого пункту 14.4. цього Порядку.

Згода надається в ході спеціального етапу аукціону шляхом натискання відповідної кнопки в електронній торговій системі.

При відмові чинного орендаря сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, або у випадку, передбаченому абзацами першим, другим, третім пункту 14.4. цього Порядку щодо такого чинного орендаря, переможцем аукціону визнається учасник, що подав найвищу цінову пропозицію за лот відповідно до пункту 14.3. цього Порядку.

У випадку, передбаченому абзацами першим, другим, третім пункту 14.4. цього Порядку щодо учасника, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, переможцем аукціону визнається чинний орендар в разі надання ним попередньої згоди сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозицій учасника з наступною за величиною ціновою пропозицією відповідно до абзацу четвертогопункту 14.4. цього Порядку, а в разі відмови в наданні такої згоди переможцем визначається учасник з наступною за величиною ціновою пропозицією.

У випадку, передбаченому пунктом 14.7. цього Порядку, аукціон визнається таким, що не відбувся, а електронна торгова система автоматично присвоює електронному аукціону статус “Аукціон не відбувся”. У такому разі, протягом п'яти робочих днів з дати присвоєння аукціону такого статусу, оголошується аукціон на продовження договору оренди на тих же умовах, що і попередній аукціон на продовження договору оренди.

У разі якщо для участі в аукціоні на продовження договору оренди подано заяву на участь в аукціоні лише від одного учасника, договір оренди укладається з таким учасником (продовжується з чинним орендарем у разі, якщо таким єдиним учасником є чинний орендар) згідно з абзацом другим пункту 14.1. цього Порядку.

21.18. Переможець електронного аукціону на продовження договору оренди до укладення договору оренди або підписання додаткової угоди про продовження договору оренди майна зобов’язаний сплатити авансовий внесок та забезпечувальний депозит у розмірах та порядку, передбаченому проектом договору оренди майна, опублікованому в оголошенні про проведення аукціону на продовження договору оренди, а також вартість невід’ємних поліпшень, виконаних чинним орендарем, у розмірі, зазначеному в оголошенні про проведення аукціону на продовження договору оренди (крім випадків, коли переможцем аукціону є чинний орендар), якщо такі поліпшення виконано згідно з пунктом 24.6. цього Порядку.

Вартість невід’ємних поліпшень, виконаних чинним орендарем, в розмірі, зазначеному в оголошенні про проведення аукціону на продовження договору оренди сплачується переможцем електронного аукціону на продовження договору оренди орендодавцю. Зазначена сума перераховується орендодавцем чинному орендарю протягом 5 робочих дніф після підписання ним акту приймання-передачі (повернення з оренди) об’єкта оренди.

21.19. У разі, якщо переможцем аукціону став чинний орендар, між орендодавцем, балансоутримувачем та чинним орендарем укладається додаткова угода про продовження договору оренди майна. Додаткова угода укладається шляхом викладення договору оренди в новій редакції згідно з примірним договором оренди.

Додаткова угода про продовження договору оренди майна оприлюднюється в порядку та строки, передбачені цим Порядком для оприлюднення договорів оренди.

Якщо переможцем став інший учасник аукціону, договір з чинним орендарем припиняється у зв’язку із закінченням строку, на який його укладено. При цьому, якщо строк дії договору оренди з чинним орендарем закінчився, такий договір вважається продовженим до моменту укладення договору з переможцем аукціону або до моменту настання випадку, передбаченого пунктом 21.20. цього Порядку.

Договір оренди укладається та оприлюднюється з переможцем аукціону відповідно до вимог цього Порядку. Акт приймання-передачі об’єкта оренди підписується з переможцем аукціону протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з чинним орендарем.

21.20. Аукціон на продовження договору оренди визнається таким, за результатами якого об'єкт не було передано в оренду, у разі:

відсутності учасників аукціону;

ненадходження від жодного учасника аукціону цінової пропозиції, нездійснення жодним учасником кроку аукціону;

закінчення аукціону без визначення переможця при умові настання випадку, передбаченого абзацомпершимпункту 14.4. цього Порядку щодо чинного орендаря .

У такому разі чинний орендар втрачає своє переважне право та право на компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень, договір оренди з таким орендарем припиняється з дати закінчення строку договору, а в електронній торговій системі оголошується електронний аукціон на оренду комунального майна на підставі затверджених умов та додаткових умов (у разі наявності) оренди майна.

У разі визнання аукціону, таким, що не відбувся, оголошуєтьсяпроведення аукціону зі зниженням стартової ціни на 50% . Якщо аукціон зі зниженням стартової ціни визначається таким, що не відбувся оголошується аукціон за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій.

**22. Підстави для відмови у продовженні договору оренди**

22.1. Рішення про відмову у продовженні договору оренди може бути прийнято у випадках:

1) якщо зазаначене майно не може бути об’єктом оренди, відповідно до цього Порядку та пункту 2 статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»

2) якщо орендоване приміщення необхідне для власних потреб територіальної громади м. Бровари або балансоутримувача. Втакому разі балансоутримувач повинен обґрунтувати ці портеби у письмовій формі;

3) неможливість використання об’єкта за цільовим призначенням, яке заявлено потенційним орендарем, уразі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначеннямзгідно з випадками і з урахуванням обмежень встановлених у Додатку 3 до Порядку;

4) якщо орендар, який бажає продовжити договір оренди майна без проведення аукціону, не надав звіт про оцінку об’єкта оренди у визначений термін;

5) якщо орендар порушував умови договору оренди та не усунув порушення, виявлені балансоутримувачем або орендодавцем у строк, визначений у приписі балансоутримувача та/або орендодавця;

6) якщо орендар допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців;

7) якщо орендар не здійснив страхування об’єкта оренди, чи має заборгованість зі сплати страхових платежів;

8) якщо орендар має заборгованість зі сплати орендної плати.

22.2. Якщо рішення про відмову у продовженні договору оренди приймається на підставі необхідності майна для власних потреб територіальної громади м. Бровари або балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовій формі, то в такому рішенні має бути зазначено найменування та реквізити такого балансоутримувача або іншого державного органу, або органу місцевого самоврядування, для потреб якого буде використане таке майно.

22.3. Таке майно не може бути передане в оренду іншій особі, крім орендаря який подав заяву на продовження договору оренди, протягом одного року з дати прийняття рішення про відмову у продовженні договору оренди.

22.4. Якщо необхідність в такому майні для задоволення власних потреб припинилась, орендодавець або балансоутримувач може ініціювати включення майна до Переліку відповідного типу, повідомивши про це орендаря, якому було відмовлено у продовженні договору оренди на такій підставі, не пізніше ніж за 15 календарних днів до ініціювання включення такого майна до Переліку.

22.5. Якщо таке майно буде включено до Переліку першого типу, то орендар, якому було відмовлено в продовженні договору, має переважне право на укладення договору оренди за результатами аукціону, за умови, що він бере участь в такому аукціоні. Реалізація переважного права здійснюється відповідно до положень цього Порядку.

**23. Передача майна, правонаступництво, страхування об’єкта оренди**

23.1. Орендар наділяється правом користування майном на строк, визначений договором оренди, але не раніше підписання акта приймання-передачі відповідного майна.

23.2. Орендар протягом 10 календарних днів з дати укладення договору оренди зобов’язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, на період строку дії договору оренди на суму:

- вартості майна відповідно до висновку про ринкову вартість (акта оцінки), визначеного відповідно до законодавства про оцінку майна, якщо така оцінка майна здійснювалась; або

- балансової вартості майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100, якщо оцінка ринкової вартості такого майна не здійснювалась.

23.3. Орендар зобов’язаний постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії договору оренди майно було застрахованим.

23.4. Орендар протягом 10 календарних днів з дати укладення договору страхування надає балансоутримвачу та орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

23.5. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря (страхувальника).

23.6. Орендодавці контролюють своєчасність укладення договорів страхування орендованого майна та у разі порушення орендарем обов’язку з укладення договору страхування повідомляють орендаря про розірвання договору оренди.

23.7. У разі настання страхового випадку, у результаті якого було пошкоджене орендоване майно, на балансоутримувача або орендодавця покладається обов’язок вжиття заходів з відновдення орендованого майна за рахунок отриманих ним страхових виплат.

**24. Порядок здійснення ремонту та невід’ємних поліпшень орендованого майна**

24.1. Орендар комунального майна територіальної громади м.Бровари має право на підставі рішення виконавчого комітету Броварської міської ради, за письмовою згодою балансоутримувача та орендодавця за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Процедура надання орендарю згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна включає такі етапи:

- подання зяави і документів орендарем;

- розгляд зави і документів Комісією по оренді комунального майна територіальної громади м.Бровари;

- прийняття відповідного рішення виконавчого комітету Броварської міської ради;

Для отримання такої згоди, орендар звертається до Управління із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- опис ремонтних робіт;

- орієнтовний строк їх проведення;

- погодження балансоутримувача на здійснення такого ремонту.

24.2. Виконавчий комітет Броварської міської ради приймає рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря або про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту, за рекомендацією Комісії, протягом 10 робочих днів з дня надходження звернення від орендаря.

У випадку встановлення додаткової умови оренди щодо здійснення певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об’єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, при оприлюдненні оголошення про передачу майна в оренду надається згода на здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна, відповідно до цього пункту Порядку. Згода на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати або згода на здійснення невід’ємних поліпшень надається орендарю відповідно до цього Порядку.

24.3. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням через його незадовільний стан, орендар має право на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди.

Для здійснення такого ремонту орендар звертається до Управління із заявою про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

До заяви додаються такі документи:

опис передбачуваних робіт;

кошторис витрат на їх проведення;

графік виконання робіт.

Виконавчий комітет Броварської міської ради приймає рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря або про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту, за рекомендацією Комісії, протягом 10 робочих днів з дня надходження звернення від орендаря.

24.4. Після проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає Управлінню документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт, звіт про оцінку майна, виконаний суб’єктом оціночної діяльності, у якому визначається різниця між вартістю об’єкта оцінки в стані “після проведення ремонту” та стані “до проведення ремонту”. Якщо об’єктом оренди є нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв.м., орендар також надає орендодавцю документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря.

24.5. Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням виконавчого комітету Броварської міської ради про зарахування витрат орендаря, прийнятомуна найближчому засідання після подання заяви, за рекомендацією Косісії., прийнятим за умови наявності письмової згоди балансоутримувача та рішення виконавчого комітету Броварської міської ради про надання погодження на здійснення капітального/поточного ремонту приміщення, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 відсотків на строк не більше 6 місяців, один раз протягом строку оренди.

Витрати орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту об'єкта оренди, що вже були зараховані орендарю в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно при продовженні договору оренди такого об'єкта.

24.6.Якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 24.3. – 24.5. цього Порядку, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб’єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

Виконавчий комітет Броварської міської ради приймає рішення про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень абопро відмову у наданні згоди на здійснення невід’ємних поліпшень, за рекомендацією Комісії, протягом 10 робочих днів з дня надходження звернення від орендаря.

Після отримання відповідного клопотання та до прийняття рішення виконавчого комітету Броварської міської ради про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендодавцем та балансоутримувачем здійснюється огляд приміщення та складається акт візуального обстеження об’єкта оренди, у якому зазначається опис стану об’єкта та до якого додаються фотографічні зображення об’єкта оренди.

24.7. Орендар не може вилучати з об’єкта оренда здійснені ним невід’ємні поліпшення, покращення, отримані ним в наслідок проведення капітального ремонту відповідно до пункту 24.3. цього Порядку, у тому числі у разі непродовження з таким орендарем договору оренди.

Орендар не може вилучати з об’єкта оренди здійснені ним поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту, крім випадку, якщо проведені ним поліпшення орендованого майна, здійсненні за рахунок власних коштів, за умови, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.

24.8. Клопотання орендаря про здійснення поточного/капітального ремонту, невід’ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються Управлінням протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

24.9. Контроль за здійсненням невід’ємних поліпшень орендованого майна здійснюється орендодавцем та балансоутримувачем, якщо інше не визначено виконавчим комітетом Броварської міської ради або Броварською міською радою.

24.10. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар надає інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт Управлінню . Якщо об’єктом оренди є нерухоме майно, площа якого перевищує 150кв.м., орендар також надає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

24.11. Якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою виконавчого комітету Броварської міської ради, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень в розмірі, що визначений відповідно до пункту 24.12. цього Порядку, після укладення орендодавцем договору оренди з новим орендарем за результатами проведення аукціону, якщо виконується кожна з таких умов:

- орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об’єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної відповідно до пункту 24.12. цього Порядку, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 24.3.-24.5. цього Порядку;

- виконавчим комітетом Броварської міської ради прийнято рішення про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень;

- здійснення і склад невід’ємних поліпшень, у тому числі невід’ємний характер поліпшень, що підлягають компенсації, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід’ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена відповідно до пункту 24.13. цього Порядку;

- орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;

- орендар бере участь в аукціоні на продовження договору оренди.

24.12.Для реалізації права на компенсацію вартості невід’ємних поліпшень, вартість невід’ємних поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря без доручення Управління (орендодавця) і має бути проведена не раніше ніж за шість місяців та не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору оренди.

Оцінювач визначає ринкову вартість невід’ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об’єкта оцінки в стані “після проведення невід’ємних поліпшень” та стані “до проведення невід’ємних поліпшень”. Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється відповідно до Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

24.13. Для компенсації здійснених невід’ємних поліпшень, орендар подає звіт про оцінку (акт оцінки майна) та рецензію на нього, передбачені пунктом 24.12. цього Порядку, та висновок будівельної експертизи, передбачений пунктом 24.11 цього Порядку, разом з заявою про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону.

24.14. Вартість невід’ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю після сплати новим орендарем розміру компенсації таких витрат, зазначених в оголошенні про продовження договору оренди, крім випадків, коли попередньому орендарю було відмовлено у продовженні договору оренди на підставі того, що орендоване приміщення необхідно для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю. У такому разі вартість невід’ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю у порядку, визначеному Фондом державного майна.

Орендодавець компенсує вартість невід’ємних поліпшень попередньому орендарю після підписання акту приймання-передачі (повернення з оренди) об'єкта оренди за умови дотримання вимог пункту 24.7. цього Порядку та за умов:

1) відсутності в попереднього орендаря зобов’язань зі сплати пені, неустойки, орендної плати, платежів за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг та інших платежів, передбачених договором оренди

2) компенсації попереднім орендарем суми збитків, завданих орендованому майну, у разі їх наявності.

24.15. У випадку приватизації об'єкта оренди компенсація вартості невід’ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України “Про приватизацію державного та комунального майна”.

24.16. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди виконавчого комітету Броварської міської ради компенсації не підлягає.

**25. Порядок передачі майна в суборенду**

25.1. Орендар має право на підставі рішення виконачого комітету Броварської міської ради передати в суборенду орендоване ним майно.

Згода на передачу майна в суборендну надається одночасно із розміщенням оголошення про передачу майна в оренду. В рішенні зазначається, що згода надається переможцю електронного аукціону з передачі майна в оренду.

25.2. Наявність згоди на суборенду обов'язково зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду та договорі оренди.

Орендар, який отримав майно в оренду на такому аукціоні, вважається таким, що отримав письмову згоду на суборенду. Такий орендар протягом трьох робочих днів з моменту укладання договору суборенди зобов'язаний надати Управлінню один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря, а саме:

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

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

3) для юридичних осіб:

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

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

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

Управління протягом п’яти робочих днів з дати його отримання перевіряє інформацію про суборендаря на відповідність вимогам Закону та оприлюднює договір суборенди в електронній торговій системі.

25.3. Передача в суборенду майна, отриманого орендарем без проведення аукціону або конкурсу не допускається, якщо інше не передбачено договором оренди, укладеним до 01 лютого 2020 року.

Надання орендарем майна в суборенду не звільняє його від виконання умов договору оренди.

25.4. До договору суборенди застосовуються положення договору оренди.

До договору суборенди обов'язково застосовуються положення договору оренди в частині прав орендодавця, балансоутримувача на доступ до об'єкта оренди з метою здійснення його перевірки або огляду.

Договір суборенди повинен містити положення про набуття ним чинності не раніше дати його оприлюднення в електронній торговій системі

25.5. Розмір плати за суборенду встановлюється за згодою сторін договору суборенди.

25.6. Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує плати за договором оренди майна, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

Різниця між платою за суборенду та платою за договором оренди, спрямовується орендарем до державного або місцевого бюджету, крім випадків коли орендар отримав в оренду майно, яке може бути використане за будь-яким цільовим призначенням, в результаті перемоги в аукціоні. Орендар, що є переможцем такого аукціону, має право використовувати таку різницю на власний розсуд.

Контроль за перерахуванням різниці, що спрямовується орендарем до державного або місцевого бюджету, здійснюється орендодавцем.

**27. Умови припинення договору оренди**

27.1. Договір оренди припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його укладено;

- укладення з орендарем договору концесії такого майна;

- приватизації об’єкта оренди орендарем (за участю орендаря);

- припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника);

- смерті фізичної особи - орендаря;

- визнання орендаря банкрутом;

- знищення об’єкта оренди або значне пошкодження об’єкта оренди.

27.2. Договір оренди може бути достроково припинений за згодою сторін. Договір оренди може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених Законом або договором.

27.3. У разі банкрутства орендар відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України.

27.4. Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до цього Порядку та Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

**28. Правові наслідки припинення договору оренди**

28.1. У разі припинення договору оренди орендар зобов’язаний протягом трьох робочих днів з дати припинення договору повернути орендоване майно в порядку, визначеному договороморенди.

28.2. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.

28.3. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив невід’ємні поліпшення орендованого майна за згодою виконавчого комітету Броварської міської ради, орендар має право на відшкодування своїх витрат у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна згідно з Порядком передачі майна в оренду, якщо інше не визначено договором оренди.

28.4. Вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди виконавчого комітету Броварської міської ради, компенсації не підлягає, такі поліпшення є, комунальною власністю територіальної громади м. Бровари.

28.5. У разі припинення договору оренди у випадках припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника), смерті фізичної особи - орендаря та дострокового припинення орендодавцем договору оренди в разі визнання орендаря банкрутом, знищення об’єкта оренди або його значного пошкодження вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є, комунальною власністю територіальної громади м. Бровари.

28.6. Приватизація переданого в оренду державного та комунального майна здійснюється в порядку, встановленому чинним законодавством України.

**29. Контроль за виконанням умов договору оренди**

29.1. Орендодавці та Балансоутримувачі переданого в оренду майна здійснюють контроль за виконанням умов договору оренди.

29.2. В процесі перевірки виконання умов договорів оренди може бути здійснена фото або відеофіксація стану та умов використання об'єкта оренди та складання відповідного акту.

29.3. Порушення умов договору оренди є підставою для розірвання договору оренди в установленому законодавством порядку.

**30. Прикінцеві положення**

30.1. Передача майна в оренду не припиняє права власності територіальної громади м. Бровари на це майно.

30.2. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об’єкта оренди несуть сторони в порядку, встановленому чинним законодавством України.

30.3. Відповідальність сторін визначається договором оренди.

30.4. За невиконання зобов’язань, зазначених в договорі оренди, сторони несуть відповідальність, встановлену договором оренди та чинними законодавчими актами України.

30.5. Балансоутримувачі та інші орендодавці зобов’язані надавати Управлінню з питань комунальної власності та житла інформацію про наявність вільних нежитлових приміщень, які можуть бути передані в оренду та звітувати про надходження коштів від оренди комунального майна територіальної громади м. Бровари.

Секретар міської ради Петро БАБИЧ