

***Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди майна,
що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст
Полтавської області***

Керуючись статтею 143 Конституції України, пунктом 20 частини 1 статті 43, статтями 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», частиною 2 статті 2, частиною 6 статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з метою удосконалення процесу передачі майна в оренду шляхом впровадження інноваційних підходів

ОБЛАСНА РАДА ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області (додаток на 15 арк.).

2. Внести зміни до Порядку передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ і міст Полтавської області, затвердженого рішенням сьомої сесії обласної ради шостого скликання від 28 вересня 2011 року (зі змінами):

- пункт 6.35 розділу 6 «Порядок проведення конкурсів» включити до розділу 5 «Передача майна в оренду» під номером 5.2, відповідно змінивши нумерацію наступних пунктів;

- виключити розділ 6 «Порядок проведення конкурсів».

3. Організацію виконання рішення покласти на управління майном обласної ради (Сагайдачний С.Т.).

4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань бюджету та управління майном.

**ГОЛОВА
ОБЛАСНОЇ РАДИ**

О.Ю. БЛЕНЬКИЙ

Порядок проведення конкурсу на право оренди майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області

Порядок проведення конкурсу на право оренди майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області, розроблений на підставі Конституції України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Порядок).

Цей Порядок визначає процедуру проведення конкурсу на право оренди комунального майна, зокрема цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області (далі – комунальне майно).

1. Загальні положення

Наведені нижче терміни у цьому Порядку вживаються у такому значенні:

Електронна торгова система Prozorro. Продажі (ЕТС) – дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що складається з центральної бази даних та електронних майданчиків, які взаємодіють через інтерфейс програмування додатків, який надається у вигляді коду з відкритим доступом та визначає функціональність електронної торгової системи. Електронна торгова система забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обміну інформацією і документами, необхідними для проведення аукціону в електронній формі.

Порядок функціонування ЕТС для підготовки та проведення електронного аукціону визначається регламентом роботи електронної торгової системи Prozorro. Продажі, що затверджений адміністратором та розміщений на веб-сайті: www.prozorro.sale.

Адміністратор – юридична особа, що володіє центральною базою даних електронної торгової системи Prozorro. Продажі та забезпечує її функціонування.

Організатор електронного аукціону – юридична особа, зареєстрована в установленому законом порядку на території України, що має право на використання електронного майданчика, який підключено до електронної торгової системи Prozorro. Продажі.

Замовник – орендодавець, який надає комунальне майно в оренду з використанням електронної торгової системи.

Учасник електронних торгів (електронного аукціону) – заявник, що подав через електронний майданчик заяву про участь в електронних торгах,

сплатив гарантійний внесок (у разі встановлення) та плату за подання заяви про участь в електронних торгах на рахунок оператора електронного майданчика, відповідає вимогам, встановленим орендодавцем та пройшов процедуру реєстрації для участі в електронному аукціоні;

Цінова пропозиція – сума орендної плати в місяць (рік), намір та можливість сплати якої власноруч декларується учасником конкурсу в особистому кабінеті та подається через оператора електронного майданчика в ЕТС.

Орган управління – галузеве управління (департамент) обласної державної адміністрації або управління майном обласної ради, в підпорядкуванні яких знаходяться підприємства (установи, організації, заклади), які виступають орендодавцями комунального майна, або які безпосередньо здійснюють управління відповідним комунальним майном.

Користувач – будь-яка фізична або юридична особа, зареєстрована на електронному майданчику в ЕТС.

Договір щодо організації проведення електронних торгів з надання в оренду майна з використанням електронної торгової системи – договір між замовником та організатором електронного аукціону.

Оголошення щодо проведення електронних торгів на право оренди комунального майна – інформація, що містить дані про майно, яке пропонується для надання в оренду, та умови надання такого майна в оренду.

Електронний аукціон – процедура визначення переможця електронних торгів, в ході якої учасники мають можливість для поетапного збільшення своїх цінових пропозицій протягом 3 (трьох) раундів, що проводяться за однаковими правилами.

Електронні торги – спосіб передачі права на оренду комунального майна, що здійснюється в ЕТС в порядку та на умовах, встановлених цим Положенням та регламентом роботи електронної торгової системи Prozorro. Продажі, затвердженим адміністратором.

Конкурс на право оренди комунального майна – процедура визначення переможця, якому в результаті електронного аукціону надається право на оренду комунального майна, що виставлено на конкурс.

Електронний майданчик – апаратно-програмний комплекс, який функціонує в Інтернеті, підключений до центральної бази даних та забезпечує орендодавцю (замовнику) та заявникам (учасникам) можливість користуватися сервісами електронної торгової системи з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі.

Крок аукціону – мінімальна надбавка, на яку в ході електронного аукціону може здійснюватися підвищення цінової пропозиції.

Крок електронного аукціону визначається в діапазоні від 1 до 10 % від загальної річної суми початкового (стартового) розміру орендної плати.

Оператор електронного майданчика – юридична особа, що має право на використання електронного майданчика, який підключено до ЕТС та діє відповідно до договору, укладеного з адміністратором;

Стартова орендна плата – початковий розмір орендної плати, встановлений замовником відповідно до Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області.

Гарантійний внесок – гарантійне грошове забезпечення, яке є складовою заходів, що можуть вживатися замовником для забезпечення виконання взятих на себе зобов'язань учасником електронних торгів.

Гарантійний внесок встановлюється у розмірі від 2 до 10 % від загальної річної суми початкового (стартового) розміру орендної плати (або іншого визначеного замовником строку).

Переможець електронних торгів – учасник, який на час завершення відповідного електронного аукціону запропонував найбільший розмір орендної плати.

Інші терміни, які використовуються у цьому Положенні, вживаються у значеннях, визначених відповідними нормативно-правовими актами.

2. Оголошення конкурсу

2.1. Конкурс відбувається шляхом проведення електронного аукціону в ЕТС з метою отримання найвигіднішої пропозиції.

Основним критерієм визначення переможця є найбільший розмір орендної плати з одночасним забезпеченням виконання інших умов конкурсу.

2.2. Конкурс оголошується за ініціативою орендодавця або за наявності заяв про оренду від одного або більше фізичних чи юридичних осіб.

2.3. Оголошення щодо проведення конкурсу на право оренди комунального майна публікується орендодавцем в газеті обласного значення «Зоря Полтавщини» або в інших засобах масової інформації, якщо майно знаходиться в містах та районах області, на офіційних веб-сайтах (за наявності) та ЕТС не пізніше ніж за 20 календарних днів до дати проведення електронних торгів.

Для розміщення оголошення про намір передати майно в оренду та проведення конкурсу на право оренди в ЕТС, орендодавець укладає з оператором електронного майданчика, що підключений до ЕТС, договір про використання ЕТС для проведення електронних торгів.

Доступ до інформації, оприлюдненої в ЕТС, є безоплатним та вільним.

2.4. Оголошення повинно містити такі відомості:

- інформацію про орендодавця (власника майна та/або балансоутримувача майна, яке надається в оренду), його найменування, місцезнаходження та контактні дані (ПІБ контактної особи, яка є відповідальною за забезпечення можливості огляду об'єкта, номер телефону, адреса електронної пошти);

- порядок подання заяви про участь в електронних торгах, цінової пропозиції та прийняття участі в конкурсі на право оренди майна, перелік документів, які повинні надаватись заявником, та вимоги до їх оформлення;

- кінцевий термін прийняття заяв про участь в електронних торгах;

- інформацію про об'єкт (назва, місцезнаходження, площа, склад, опис технічного стану та основних технічних характеристик, у разі необхідності інформація про земельну ділянку, на якій розташовано об'єкт оренди (її місцезнаходження, кадастровий номер, площа, цільове призначення). У разі оренди цілісного майнового комплексу – кількість і склад робочих місць, рівень прибутковості об'єкта за останні три роки, розмір дебіторської та кредиторської заборгованості, наявність майна в заставі, податковій заставі, оренді);

- фотографічні зображення об'єкта у кількості не менше ніж 4 шт.

- умови конкурсу;

- дату проведення конкурсу.

В оголошенні про намір передати майно в оренду може зазначатися додаткова інформація, визначена орендодавцем.

Текст оголошення, що подається у друковані засоби масової інформації, за рішенням конкурсної комісії може мати зменшений обсяг відомостей, з обов'язковою вказівкою на джерело, де їх можна отримати у повному обсязі.

2.5. Особи, які під час вивчення попиту виявили зацікавленість в оренді об'єкта, письмово повідомляються орендодавцем про проведення конкурсу.

2.6. Умови конкурсу:

2.6.1. Умови конкурсу визначаються конкурсною комісією.

2.6.2. Умовами конкурсу є:

- початковий (стартовий) розмір орендної плати за місяць, умови її індексації (у разі необхідності);

- строк, на який укладається договір оренди;

- істотні умови договору оренди або проект договору оренди;

- крок аукціону;

- розмір гарантійного внеску;

- термін, на який орендар може бути звільнений від внесення орендної плати (у разі необхідності);

- вимоги щодо ефективного використання об'єкта оренди за цільовим призначенням (у разі оренди цілісного майнового комплексу – відповідно до напряму виробничої діяльності підприємства);

- дотримання вимог щодо експлуатації об'єкта;

- компенсація переможцем конкурсу витрат, пов'язаних з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди, опублікуванням оголошення про конкурс у відповідних засобах масової інформації тощо.

2.6.3. Умови конкурсу можуть також передбачати зобов'язання щодо:

- виконання певних видів ремонтних робіт;

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

- збереження/створення нових робочих місць;

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

- створення безпечних умов праці;

- дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення.

2.6.4. Конкурсною комісією можуть встановлюватись додаткові умови проведення конкурсу.

2.6.5. Змінювати умови проведення конкурсу після оприлюднення оголошення про конкурс заборонено.

2.7. Електронні торги проводяться орендодавцем шляхом використання електронної торгової системи через організатора електронних торгів (оператора електронного майданчика).

2.8. До участі в електронному аукціоні допускаються учасники електронних торгів, що подали через електронний майданчик документи, необхідні для участі у конкурсі, шляхом заповнення екранної форми в ЕТС та завантаження електронних документів, здійснили оплату за подання заяви про участь в електронних торгах та сплатили гарантійний внесок на рахунок

оператора електронного майданчика у розмірі, зазначеному в оголошенні про намір передати майно в оренду.

2.9. За подання заяви про участь в електронних торгах оператором електронного майданчика з заявника справляється плата у розмірі, встановленому в пункті 10 Порядку реалізації пілотного проекту щодо організації електронних торгів (аукціонів) з використанням електронної торгової системи Prozorro.Продажі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 6 вересня 2017 р. № 717 (Урядовий кур'єр від 04.10.2017 № 186).

2.10. Для участі в електронних торгах учасник подає в електронному вигляді:

1) заяву про участь у конкурсі та документи, зазначені в оголошенні про конкурс;

пропозиції щодо виконання умов конкурсу, крім розміру орендної плати, пропозиція стосовно якого вноситься учасником в день проведення конкурсу;

інформацію про засоби зв'язку з ним;

2) відомості про претендента:

скановані копії:

- документів, що посвідчують повноваження представника юридичної особи;

- установчих документів;

- звіту про фінансові результати претендента з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованостей за останній рік;

- виписки або витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (ЄДР);

- довідки про відсутність особи в Єдиному реєстрі підприємств, щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство;

- декларації про доходи або звіту суб'єкта малого підприємництва – фізичної особи – платника єдиного податку;

- документа, що посвідчує особу або належним чином оформленої довіреності.

2.11. В окремих випадках, передбачених законодавством, подаються:

- інформація про орендаря, зареєстрованого згідно з вимогами законодавства та внесеного податковими органами в установленому порядку до Реєстру неприбуткових організацій та установ;
- погодження органу охорони культурної спадщини (у разі належності об'єкта оренди до об'єктів культурної спадщини, що є пам'ятками).

2.12. Якщо в момент закінчення кінцевого терміну прийняття заяв про участь в електронних торгах не подано жодної заяви в ЕТС, електронні торги вважаються такими, що не відбулись.

2.13. Якщо в момент закінчення кінцевого терміну прийняття заяв про участь в електронних торгах подано лише одну заяву, конкурс на право оренди майна (електронний аукціон) не проводиться. При цьому, електронні торги завершуються шляхом укладення договору оренди із таким заявником як з єдиним претендентом, за умови, що його пропозиція відповідає умовам конкурсу.

2.14. Якщо в момент закінчення кінцевого терміну прийняття заяв про участь в електронних торгах подано 2 (дві) або більше заяв, ЕТС автоматично активує модуль електронного аукціону.

2.15. У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду від особи, яка має право на отримання відповідного комунального майна в оренду без проведення конкурсу, договір оренди укладається з такою особою.

2.16. Оператор електронного майданчика повинен забезпечувати на безоплатній основі рівний доступ усім користувачам до інформації про проведення електронних аукціонів, включаючи надання можливості спостерігати за перебігом електронних аукціонів в інтерактивному режимі реального часу.

2.17. Електронні аукціони проходять в ЕТС та полягають в повторювальному процесі підвищення цін, що проводиться у три раунди в інтерактивному режимі реального часу. Для проведення електронних аукціонів ціни всіх пропозицій (цінові пропозиції) учасників розташовуються у порядку від найнижчої до найвищої без зазначення найменувань учасників. Якщо учасники подали цінові пропозиції з однаковим значенням ціни, першим в електронному аукціоні підвищення ціни буде здійснювати учасник, який подав свою пропозицію пізніше, ніж інші учасники з аналогічним значенням цінової пропозиції. Стартовою ціною аукціону визначається найнижча запропонована серед учасників цінова пропозиція (серед зазначених в заявах про участь в електронних торгах) у відповідному раунді. Перед початком кожного

наступного раунду аукціону визначається нова стартова ціна раунду за результатами попереднього раунду аукціону.

У кожному раунді учасники протягом трьох хвилин, кожен в порядку від менших до більших цінових пропозицій, а у разі збігу цінових пропозицій – від пізніших до більш ранніх, мають право зробити крок аукціону.

Відсутність цінової пропозиції протягом трьох хвилин від учасника вважається такою, що здійснена у поточному раунді за попередньою ціновою пропозицією цього учасника. Відсутність цінової пропозиції учасника в першому раунді за умови подання ним закритої цінової пропозиції, яка перевищує початковий (стартовий) розмір орендної плати не менш як на один крок аукціону, вважається поданою ним ціновою пропозицією.

Учасник може протягом одного раунду електронного аукціону один раз підвищити ціну своєї пропозиції не менш як на один крок від своєї попередньої ціни.

2.18. Протягом кожного раунду електронного аукціону всім учасникам забезпечується рівний доступ до перебігу аукціону, зокрема до інформації про місця розташування їх цін в ЕТС від найнижчої до найвищої у кожному раунді проведення аукціону та інформації про кількість учасників у даному раунді аукціону без зазначення їх найменувань.

2.19. Якщо за результатами електронного аукціону жоден учасник не зробив крок аукціону, електронні торги вважаються такими, що не відбулися, крім випадку, визначеного абзацом третім пункту 2.17 цього Порядку.

3. Результати конкурсу

3.1. Переможцем електронного аукціону вважається учасник, пропозиція якого відповідає усім встановленим вимогам, який подав найвищу цінову пропозицію за виставлене на оренду майно, а у разі відмови ним від підписання протоколу про результати електронних торгів або договору оренди за результатами проведення електронних торгів – учасник з наступною за величиною ціновою пропозицією, а у разі коли учасники подали пропозиції з однаковим значенням ціни, - учасник, який подав свою пропозицію раніше ніж інші учасники з аналогічним значенням цінової пропозиції, за умови, якщо такими учасниками був зроблений щонайменше один крок аукціону або подано цінову пропозицію, яка перевищує початковий (стартовий) розмір орендної плати не менш як на один крок аукціону.

3.2. Протокол про результати електронних торгів формується та оприлюднюється в ЕТС автоматично в день завершення електронних торгів.

3.3. Після завершення електронних торгів копія протоколу про результати електронних торгів, підписаного переможцем та оператором електронного майданчика, на якому був зареєстрований відповідний переможець, надсилається орендодавцю (замовнику) для підписання та публікації підписаного протоколу про результати електронних торгів в ЕТС протягом 6 (шести) робочих днів з дати його формування.

3.4. Переможець електронного аукціону сплачує оператору електронного майданчика винагороду у розмірі, що становить 3 (три) відсотки від загальної річної суми фактичного розміру орендної плати, яку запропонував переможець електронного аукціону. Розмір винагороди оператора електронного майданчика, встановлений у цьому пункті, визначений з урахуванням податку на додану вартість. Право вимоги винагороди оператора виникає після формування протоколу електронних торгів.

3.5. У випадку наявності єдиного претендента згідно пункту 2.13, дії щодо підписання та опублікування протоколу електронних торгів в ЕТС, підписання та опублікування договору оренди в ЕТС, порядок та строки оплати за ним, в тому числі порядок та строки перерахування винагороди оператору електронного майданчика, що підлягає внесенню учасником із яким укладається договір оренди (єдиним претендентом), порядок та строки перерахування гарантійного внеску такого учасника оператором електронного майданчика, вчиняються відповідно до вимог цього Порядку та регламенту роботи електронної торгової системи Prozorro. Продажі, затверджені адміністратором.

3.6. Після отримання протоколу конкурсу, конкурсна комісія на своєму засіданні затверджує результати конкурсу.

3.7. Протокол про затвердження результатів конкурсу є підставою для укладення договору оренди комунального майна.

3.8. Договір за результатами проведення електронних торгів на право оренди комунального майна укладається між замовником (орендодавцем) та переможцем електронного аукціону (орендарем) у формі, передбаченій законодавством, та опубліковується замовником в електронній торговій системі протягом 20 робочих днів з дати формування протоколу про результати електронних торгів.

3.9. Повернення сплачених гарантійних внесків учасникам, окрім переможця електронних торгів та учасника з наступною по величині ціною пропозицією після переможця електронних торгів, здійснюється оператором протягом 3 (трьох) робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу електронних торгів.

3.10. Договори щодо передачі в оренду (позичку) комунального майна, а також зміни до них, що стосуються терміну дії, розміру орендної плати, складу орендованого майна, підлягають погодженню управлінням майном обласної ради.

3.11. Один примірник договору про надання комунального майна у користування, а також усі зміни до нього, зберігаються в управлінні майном обласної ради, яке веде реєстр договорів оренди (позички) комунального майна у паперовій та електронній формах.

3.12. У разі наявності підстав, зазначених у частині 2 статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», орендодавець надсилає копії договору та інших матеріалів відповідним органам.

3.13. Замовник має право відмінити конкурс на будь-якому етапі до моменту укладення договору оренди.

3.14. Якщо право оренди комунального майна не було передано або електронні торги (аукціони) визнані такими, що не відбулися, за рішенням орендодавця (замовника) можуть проводитись повторні електронні торги.

3.15. У випадку невиконання переможцем п.п. 3.4, 3.8 цього Порядку або дискваліфікації переможця чи учасника з наступною по величині ціною пропозицією, замовник приймає рішення про відміну (скасування) електронних торгів.

Гарантійний внесок у такому випадку переможцю електронних торгів та учаснику з наступною по величині ціною пропозицією, не повертається. Плата за участь, у такому випадку, не повертається усім учасникам відмінених (скасованих) електронних торгів.

4. Конкурсна комісія

4.1. Конкурсна комісія (далі - комісія) утворюється наказом відповідного органу управління.

До складу комісії входять представники: орендодавця (балансоутримувача), органу управління, в галузевому підпорядкуванні якого знаходиться орендодавець, управління майном обласної ради та депутати обласної ради (за згодою).

4.2. Комісія утворюється у кількості не менше 5 чоловік. Засідання комісії є правомочними за умови участі в них не менше 2/3 від її складу.

4.3. Основними завданнями та функціями комісії є:

- визначення умов та терміну проведення конкурсу;

- розгляд результатів проведення конкурсу;
- визначення переможця конкурсу або орендаря комунального майна без проведення конкурсу;
- складання протоколів та подання їх на затвердження голові конкурсної комісії.

4.4. Комісія під час своєї діяльності має право звертатися за консультаціями до фахівців органів управління, органу місцевого самоврядування, фіскальних органів щодо перевірки платоспроможності орендаря та ін.

4.5. Керує діяльністю та організовує роботу комісії її голова. Його голос є вирішальним при прийнятті рішення про переможця конкурсу, якщо голоси членів комісії розділилися порівну.

4.6. Секретар комісії організовує підготовку матеріалів на розгляд комісії. У разі відсутності голови комісії виконує його функції.

4.7. З метою визначення початкової орендної плати, балансоутримувач об'єкта оренди подає комісії технічний паспорт та звіт про незалежну оцінку майна, який виготовляє за власні кошти. Переможець конкурсу відшкодовує балансоутримувачу ці витрати до укладення договору оренди.

4.8. Діяльність комісії припиняється:

- з моменту прийняття рішення органом управління про відміну конкурсу (окрім випадку, передбаченого пунктом 2.15 Порядку) або про те, що конкурс не відбувся;

- з моменту укладення договору оренди з особою, яка згідно із законодавством має право на отримання відповідного майна в оренду без проведення конкурсу, або з особою, пропозиція якої виявилася єдиною, що відповідає умовам конкурсу;

- з моменту оприлюднення в електронній торговій системі договору оренди, укладеного за результатами конкурсу.

5. Окремі положення

5.1. Конкурс вважається таким, що не відбувся, про що органом управління, видається відповідний наказ:

- у разі неподання заяв на участь у конкурсі;

- за відсутності пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;
- у випадку, передбаченому пунктом 2.19 Порядку;
- у разі знищення об'єкта оренди або істотної зміни його фізичного стану.

5.2. Якщо конкурс визнано таким, що не відбувся, орган управління може прийняти рішення про проведення повторного конкурсу, в тому числі без застосування ЕТС.

5.3. Конкурс без застосування ЕТС проводиться у такому порядку:

5.3.1. Оголошення про проведення конкурсу публікується орендодавцем в газеті обласного значення «Зоря Полтавщини» або в інших засобах масової інформації, якщо майно знаходиться в містах та районах області, та на офіційних веб-сайтах (за наявності) не пізніше ніж за 20 календарних днів до дати проведення конкурсу.

5.3.2. Документи (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) подаються до підрозділу орендодавця, який відповідно до своїх функцій здійснює реєстрацію вхідної кореспонденції, у конвертах з написом «На конкурс».

5.3.3. Подані претендентами документи розглядаються на засіданнях комісії до проведення конкурсу з метою формування списку його учасників, який затверджується наказом органу управління.

5.3.4. Орендодавець протягом одного робочого дня після затвердження списку повідомляє претендентів на оренду комунального майна з використанням тих засобів зв'язку, які вони обрали, про їх допущення чи недопущення (із зазначенням підстав) до подання конкурсних пропозицій щодо орендної плати.

5.3.5. У разі надходження двох чи більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу, переможець визначається комісією за критерієм найбільшої запропонованої орендної плати за перший (базовий) місяць оренди із застосуванням принципу аукціону.

5.3.6. На засіданні конкурсної комісії щодо визначення переможця на право оренди комунального майна можуть бути присутні представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи.

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

5.3.8. Учасники конкурсу в порядку черговості, визначеної згідно з їх реєстраційними номерами, подають голові конкурсної комісії конверти з конкурсними пропозиціями щодо орендної плати. Розмір орендної плати, зазначений у конкурсній пропозиції не може бути меншим за стартову.

5.3.9. Голова комісії в присутності членів комісії та заінтересованих осіб розкриває конверти і оголошує зміст пропозицій у послідовності реєстраційних номерів. Конкурсні пропозиції, у яких зазначений розмір орендної плати нижчий, ніж визначено в умовах конкурсу, до уваги не беруться, а особи, які їх подали, до подальшої участі у конкурсі не допускаються. Такі конкурсні пропозиції вносяться до протоколу з відміткою «не відповідає умовам конкурсу».

5.3.10. Після оголошення всіх конкурсних пропозицій щодо орендної плати конкурс проводиться головою комісії у формі торгів «з голосу». Початком конкурсу вважається момент оголошення головою комісії найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях.

5.3.11. У процесі проведення торгів учасники конкурсу піднімають картку зі своїм номером, називають свою пропозицію, заповнюючи і підписуючи бланк пропозиції, в якому зазначаються реєстраційний номер учасника і запропонований розмір орендної плати. Забезпечення учасників бланками покладається на секретаря комісії.

5.3.12. Збільшення розміру орендної плати здійснюється учасниками з кроком, який встановлюється конкурсною комісією, але не може бути меншим ніж 1 % найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях. Якщо після того, як голова комісії тричі оголосив останню пропозицію, від учасників конкурсу не надійшли пропозиції щодо більшого розміру орендної плати, голова комісії оголошує «Вирішено», називає номер учасника, який запропонував найбільший розмір орендної плати, і оголошує його переможцем конкурсу. Інші учасники підписують бланк про відсутність пропозицій.

5.3.13. Учасник, який під час конкурсу порушив вимоги, встановлені цим Порядком, за рішенням комісії видаляється з конкурсу, про що вноситься запис до протоколу.

5.3.14. Після закінчення засідання комісії, на якому було визначено переможця конкурсу, складається протокол, у якому зазначаються відомості про учасників; стартова орендна плата, пропозиції учасників (підписані бланки з пропозиціями додаються); результати конкурсу.

5.3.15. Протокол не пізніше наступного робочого дня після проведення засідання підписується всіма членами комісії, які брали участь у засіданні, і переможцем конкурсу та подається на розгляд постійної комісії обласної ради з питань бюджету та управління майном для отримання рекомендацій щодо укладення договору оренди.

5.3.16. Протокол про результати конкурсу протягом трьох робочих днів після підписання затверджується наказом органу управління.

5.3.17. Орендодавець протягом трьох робочих днів після затвердження результатів конкурсу письмово повідомляє про результати конкурсу всім учасникам та публікує їх у виданнях, в яких було розміщено оголошення про проведення конкурсу.

5.3.18. Орендодавець протягом 15 днів після затвердження результатів конкурсу надсилає рекомендованим листом або вручає під розписку особисто переможцю конкурсу (уповноваженій ним особі) проект договору оренди. Переможець конкурсу або уповноважена ним особа після отримання проекту договору протягом п'яти робочих днів особисто повертає орендодавцю підписаний проект договору оренди. Умови договору оренди повинні містити істотні умови, визначені статтею 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

5.3.19. У разі, коли переможцем конкурсу є суб'єкт малого підприємництва, який провадитиме виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах, запропонована ним орендна плата визначається з урахуванням коефіцієнта, передбаченого додатком 1 «Мінімальних орендних ставок за використання нерухомого майна спільної власності територіальних громад області».

5.3.20. У разі відмови переможця конкурсу від укладення договору оренди або порушення ним строку, зазначеного у пункті 5.3.18 цього Порядку, комісія, за умови надходження від інших учасників конкурсу у визначений в оголошенні про конкурс строк пропозицій, що відповідають умовам конкурсу, скасовує раніше прийняте рішення про визначення переможця конкурсу, виключає особу, яка порушила вимоги Порядку, з числа учасників конкурсу та визначає час і місце проведення додаткового засідання комісії. Додаткове засідання проводиться відповідно до пункту 5.3.22 Порядку.

5.3.21. На підставі рішень, прийнятих комісією відповідно до пункту 5.3.20 цього Порядку, скасовується наказ про визначення переможця.

5.3.22. Додаткове засідання комісії проводиться на підставі матеріалів відкритого засідання, передбаченого пунктом 5.3.7 Порядку. На засіданні можуть бути присутніми учасники конкурсу, представники засобів масової

інформації та інші заінтересовані особи. Новим переможцем конкурсу визначається той учасник конкурсу, розмір останньої пропозиції якого був найбільшим з пропозицій інших учасників конкурсу, допущених до подання конкурсної пропозиції щодо орендної плати, про що складається протокол, який підписується всіма членами комісії, які брали участь у засіданні, і новим переможцем конкурсу. Протокол про визначення переможця конкурсу затверджується наказом органу управління та подається на розгляд постійній комісії обласної ради з питань бюджету та управління майном для отримання рекомендації щодо укладення договору оренди.

Начальник управління
майном обласної ради



С.Т. Сагайдачний

**Аналіз впливу регуляторного акта
до проекту рішення Полтавської обласної ради
«Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди
майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл,
селищ та міст Полтавської області»**

Аналіз розроблений на виконання та дотримання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року №308 зі змінами «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта».

I. Визначення проблеми

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» обласні ради, як органи місцевого самоврядування, вирішують в установленому законом порядку питання щодо управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст, що перебувають в їх управлінні.

Частиною 2 статті 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено, що державну політику у сфері оренди майна, яке перебуває у комунальній власності, здійснюють органи місцевого самоврядування, а частина 6 статті 9 цього ж Закону надає право органам місцевого самоврядування визначати порядок проведення конкурсу для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

У серпні 2017 року Полтавською обласною радою було підписано Меморандум про співпрацю з проектом Prozorro.Sale, метою якого є швидкий та вигідний продаж або надання в оренду комунального майна за допомогою електронної торгової системи. В зв'язку з цим виникла необхідність адаптувати існуючий нормативний акт Полтавської обласної ради, який регулює порядок проведення конкурсу на право оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ та міст області, до нових умов та можливостей, які пропонують сьогоденні реалії.

Передбачається, що використання електронної торгової системи при наданні в оренду комунального майна дозволить розширити аудиторію потенційних орендарів та отримати максимально вигідні пропозиції стосовно розміру орендної плати.

Не останнім аргументом на користь впровадження та використання електронної торгової системи задля надання комунального майна в оренду є відкритість та прозорість процесу визначення переможця на право оренди, що має сприяти зниженню соціальної напруженості в сфері розпорядження об'єктами комунальної власності.

Запропонований проект рішення розроблений з врахуванням здобутого досвіду у використанні електронної торгової системи тими замовниками, які користувалися її можливостями в межах реалізації пілотного проекту.

Важливість цієї проблеми обумовлена тим, що оренда комунального майна є одним із способів раціонального його використання. В свою чергу обсяги використання майна на умовах оренди дозволяють зробити висновок про ефективність управління комунальним майном, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області. Зокрема налагоджений механізм надання майна в оренду збільшує й показник доходності від оренди майна та є одним із джерел поповнення обласного бюджету.

Вказана проблема справляє вплив на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	так	
Територіальні громади сіл, селищ, міст Полтавської області	так	
Суб'єкти господарювання	так	
	100%	

У зв'язку з виконанням вимог Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна» та домовленостей, викладених у меморандумі про співпрацю, виникла необхідність визначення механізму передачі в оренду майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області із використанням нових підходів до порядку проведення конкурсу на право оренди майна з урахуванням особливостей роботи електронної торгової системи Прозоро.Продажі.

Усі ці обставини вимагають від обласної ради прийняття рішення, яке б відповідало новим умовам.

З цією метою та задля отримання можливості використання електронної торгової системи для надання комунального майна в оренду, управлінням майном обласної ради, в порядку, визначеному Законом України «Про засади державної регуляторної політики», підготовлено проект рішення «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області».

II. Цілі державного регулювання

Прийняття рішення Полтавською обласною радою «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області» забезпечить:

- адаптацію місцевих нормативно-правових актів з питань регулювання орендних відносин до нових умов;
- удосконалення процесу передачі майна в оренду шляхом застосування інноваційних підходів;
- розширення аудиторії потенційних орендарів;
- отримання максимально вигідних пропозицій стосовно розміру орендної плати;
- збільшення надходжень від орендної плати до обласного бюджету;
- відкритість та прозорість процесу визначення переможця на право оренди комунального майна.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Проведення конкурсів на право оренди комунального майна без використання електронної торгової системи.	<p>Оголошення про конкурс на право оренди комунального майна публікуються в газеті обласного значення «Зоря Полтавщини» та в інших засобах масової інформації, якщо майно знаходиться в містах та районах області, а також на веб-сайтах орендодавців. Враховуючи, що не всі орендодавці мають свої веб-сайти, а друковані ЗМІ втрачають свою популярність серед населення, в зв'язку з впровадженням нових інформаційних технологій, вбачається, що такий підхід обмежує доступ потенційних орендарів до інформації про запропоновані до оренди об'єкти комунального майна. Як наслідок, відсутність конкуренції зумовлює прийняття рішення на користь єдиного претендента на право оренди комунального майна та виключає можливість застосування принципу аукціону і відповідно знижує вартісний потенціал права на оренду того чи іншого об'єкта, зменшуються надходження до обласного бюджету.</p> <p>Окрім того, останнім часом з боку громадськості зростає зацікавленість у сфері надання комунального майна в користування, висловлюються сумніви щодо прозорості та об'єктивності прийнятих рішень, підвищується соціальна напруженість.</p>
Прийняття проекту акта	<p>Дозволить значно розширити аудиторію потенційних орендарів завдяки оприлюдненню інформації про об'єкт оренди не лише в друкованих ЗМІ та на веб-сайтах орендодавців, а й за допомогою електронної торгової системи Прозоро.Продажі. Застосування електронного аукціону надасть можливість отримати найбільш вигідні</p>

	<p>пропозиції щодо умов використання майна, в тому числі й щодо оплати за його користування.</p> <p>Створить можливість для функціонування належних правових та організаційних умов для розвитку діяльності в галузі оренди комунального майна.</p> <p>Зробить процедуру відбору переможця конкурсу на право оренди комунального майна більш відкритою, доступною для усіх зацікавлених осіб, що потягне за собою усунення проявів соціального невдоволення у цій сфері.</p>
--	--

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу спільних інтересів територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Проведення конкурсів на право оренди комунального майна без використання електронної торгової системи.	У порівнянні з іншою альтернативою менше навантаження на працівників, на яких покладається обов'язок з підготовки та проведення конкурсу на право оренди комунального майна, у тому числі відсутність потреби у навчанні працівників роботі з електронною торговою системою.	Витрати, пов'язані лише із розміщенням оголошення про оренду комунального майна в друкованих засобах масової інформації.
Прийняття проекту акта, що передбачає використання електронної торгової системи з метою надання комунального майна в оренду.	<p>- Забезпечить виконання вимог Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна» та домовленостей, викладених у меморандумі про співпрацю, підписаного між обласною радою та проектом Prozorro.Sale.</p> <p>- Визначить механізми передачі в оренду майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області за допомогою проведення конкурсу на право оренди майна та врегулювання організаційних та майнових відносин між</p>	Збільшення навантаження на працівників органів, підприємств, установ та організацій, які виступають орендодавцями комунального майна, в тому числі й у зв'язку з необхідністю отримання ними спеціальних знань

	<p>орендодавцями та орендарями з урахуванням особливостей роботи електронної торгової системи Прозоро.Продажі.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Дасть можливість створити належні правові та організаційні умови для надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області. - Дозволить збільшити надходження від оренди комунального майна до обласного бюджету. - Забезпечить доступ до процесу надання комунального майна в оренду широкого кола зацікавлених осіб. 	<p>зادля використання електронної торгової системи. Також збільшення навантаження на працівників органу, що відповідає за розроблення та проходження процедури підготовки, введення в дію та реалізацію регуляторного акта (витрати робочого часу).</p>
--	---	---

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Проведення конкурсів на право оренди комунального майна без використання електронної торгової системи.	Відсутні	Витрати відсутні, однак альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети
Прийняття проекту акта	<ul style="list-style-type: none"> - Збільшить обсяг отримання громадянами інформації про об'єкти комунального майна, що пропонуються до оренди. - Розширить можливості для участі у конкурсі на право оренди комунального майна. - Створить прозору систему щодо передачі майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, 	Можливі незначні витрати для осіб, які виявлять бажання прийняти участь в електронному аукціоні на право оренди (учасників), на оплату за реєстрацію на торгівельних

	міст в оренду. - Забезпечить доступ до процесу надання комунального майна в оренду широкого кола зацікавлених осіб.	майданчиках.
--	--	--------------

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Проведення конкурсів на право оренди комунального майна без використання електронної торгової системи.	Відсутні	Витрати відсутні, однак альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети.
Прийняття проекту акта	- Розширить доступ до інформації про об'єкти комунального майна, запропоновані до оренди. - Збільшить можливості для участі зацікавлених суб'єктів у конкурсах на право оренди комунального майна.	Витрати, зумовлені підготовкою до роботи в електронній торговій системі працівників та збільшенням навантаження на них. Можливі незначні витрати за реєстрацію на торговельних майданчиках як учасника аукціону.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Проведення конкурсів на право оренди комунального	1	Проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.

майна без використання електронної торгової системи.		
Прийняття проекту акта	4	У разі прийняття акта поставлена мета буде досягнута.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Прийняття проекту акта	У разі прийняття проекту акта, для територіальних громад області вигода буде полягати: - в розширенні аудиторії потенційних орендарів; - в додаткових надходження до обласного бюджету; - у розширенні доступу до процесу передачі комунального майна в оренду, створення дієвої системи контролю за орендою комунального майна.	У разі прийняття проекту акта громадяни та суб'єкти господарювання можуть нести незначні витрати.	У разі прийняття акта поставлена мета буде досягнута

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Для досягнення цілей, визначених у другому розділі цього Аналізу регуляторного впливу, проектом регуляторного акта передбачено прийняття рішення Полтавської обласної ради «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст Полтавської області».

Для впровадження цього акта необхідно здійснити такі організаційні заходи:

1. Забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення в мережі Інтернет – на офіційному веб-сайті Полтавської обласної ради.

2. погодження проекту рішення Державною регуляторною службою України.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта

Для реалізації регуляторного акта не потрібно додаткових витрат з державного та місцевого бюджетів, тому виконання вимог регуляторного акта оцінюється у 100 %.

Передбачається лише можливість незначних витрат учасників аукціонів за реєстрацію на електронних майданчиках та витрати робочого часу учасників процедури.

Для організації контролю за порядком проведення конкурсу на право оренди комунального майна Полтавська обласна рада покладає відповідні функції на управління майном обласної ради.

Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта може відбутися через зміни в чинному законодавстві в галузі оренди комунального майна.

VII. Строк дії регуляторного акта

Строк дії цього регуляторного акта необмежений, оскільки він регулює відносини, які мають перманентний характер. Відсутність обмежень строку дії регуляторного акта дасть змогу розв'язати визначені проблеми та досягти цілі державного регулювання на весь період дії регуляторного акта.

У разі змін у діючому законодавстві на державному рівні, які можуть вплинути на дію даного регуляторного акта, до запропонованого регуляторного акта можуть бути внесені зміни або може бути прийнято новий регуляторний акт.

Начальник управління
майном обласної ради



С.Т. Сагайдачний