

ЗАТВЕРДЖЕНО рішенням Миколаївської обласної ради від 2021 р. №

Порядок
виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної
власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області
(далі – Порядок)

Загальні положення

1. Цей Порядок розроблений відповідно до пункту 20 частини першої статті 43, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статті 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», встановлює механізм організації та здійснення контролю за виконанням умов договорів оренди, використанням орендованого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (далі – комунальне майно).

2. Контрольними заходами у сфері оренди комунального майна є:
постійний контроль за виконанням умов договору оренди та контроль за використанням переданого в оренду комунального майна (далі – постійний контроль);

періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору та використанням майна з оглядом об'єкта оренди (далі – періодичний комплексний контроль);

позаплановий контроль за виконанням умов договору та використанням майна з оглядом об'єкта оренди (далі – позаплановий контроль).

3. Під час здійснення контрольних заходів їх учасники керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, цим Порядком та договором оренди.

Постійний контроль

4. Постійний контроль здійснюється:
балансоутримувачем – за використанням переданого в оренду комунального майна;

орендодавцем – за виконанням умов договорів оренди комунального майна.

5. Під час здійснення контрольних заходів балансоутримувачем перевіряються:

цільове використання об'єкта оренди (в тому числі відповідність цільового використання визначеному договором оренди);

технічний стан об'єкта оренди (перебування об'єкта у стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу);

огляд орендованого майна з метою визначення доцільності здійснення його поточного, капітального ремонтів, реконструкції та реставрації;

у разі отримання орендарем згоди на здійснення поточного, капітального ремонтів, реконструкції та реставрації – стан та дотримання графіку виконання робіт, дотримання орендарем проектно-кошторисної документації;

відповідність площі фактично займаної орендарем площі, зазначеній в акті приймання-передавання орендованого майна;

стан розрахунків з плати за оренду комунального майна з балансоутримувачем (постійно);

наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

виконання умов договору відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю (постійно).

6. Під час здійснення контрольних заходів орендодавцем перевіряються:

надходження плати за оренду комунального майна до обласного бюджету (постійно);

наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

відомості щодо відповідності орендаря вимогам частини третьої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

7. При виявленні порушень під час здійснення постійного контролю балансоутримувач та/або орендодавець повідомляють про це орендаря.

Періодичний комплексний та позаплановий контроль

8. Періодичний комплексний контроль здійснюється за ініціативою орендодавця за участю уповноважених представників орендодавця, орендаря та балансоутримувача.

9. З метою забезпечення контрольних заходів орендодавці можуть надсилати запити органам державної влади, органам місцевого самоврядування та іншим підприємства і організаціям для отримання інформації з питань щодо виконання орендарем зобов'язань, передбачених договором оренди.

10. Періодичний комплексний контроль здійснюється згідно зі щорічними планами-графіками, які затверджуються розпорядженнями/наказами орендодавця, не частіше ніж раз на три роки протягом строку дії договору оренди, але не пізніше ніж за місяць до припинення договору оренди.

У плані-графіку зазначаються договір оренди, об'єкт оренди, дані орендаря та орієнтовний строк проведення контрольних заходів.

11. Позаплановий контроль може здійснюватися у разі надходження відповідного доручення голови обласної ради або заступників голови, депутатів обласної ради, звернення органу управління з відповідним обґрунтуванням, звернення правоохоронних органів, громадян, наявності інформації, яка свідчить про порушення орендарем умов договору оренди тощо.

З ініціативою про здійснення позапланової перевірки до орендодавця може звернутися орендар за власним бажанням.

12. Орендар має забезпечити доступ на об'єкт оренди уповноваженим представникам орендодавця, балансоутримувача, уповноваженого органу управління.

13. Під час здійснення періодичного комплексного та позапланового контролю перевіряються:

відповідність цільового використання майна (в тому числі відповідність цільового використання визначеному договором оренди);

технічний стан об'єкта оренди;

наявність/відсутність суборенди;

виконання додаткових умов договору оренди;

виконання інших умов договору оренди.

14. У процесі проведення періодичного комплексного контролю використовуються документи, які можуть підтверджувати виконання умов договору оренди або використання орендованого майна.

Такими документами можуть бути:

первинні документи, які використовуються бухгалтерією балансоутримувача та/або орендаря з метою обліку орендованого майна та операцій з ним;

договори страхування орендованого майна;

матеріали щодо списання орендованого майна;

інші документи, в яких можуть міститися необхідні для проведення перевірки відомості.

Документи мають бути належним чином оформлені та не мати виправлень, пропущених сторінок.

15. Орендар забезпечує достовірність поданих документів щодо виконання договірних зобов'язань.

16. За результатами здійснення періодичного комплексного та позапланового контролю складається звіт, що містить інформацію за напрямками, визначеними у пункті 13 цього розділу, а також інформацію про наявність/відсутність порушень умов виконання договору оренди та використання орендованого майна.

Відповідальним за складання звіту є орендодавець. Звіт складається у довільній формі у кількості по одному примірнику для кожної із залучених до контролю сторін і підписується учасниками контрольного заходу.

17. До звіту зі здійснення періодичного комплексного та позапланового контролю виконання умов договору оренди можуть додаватись документи (завірені відповідно до вимог чинного законодавства копії), які підтверджують стан виконання умов договору оренди.

18. У разі недопущення на об'єкт оренди уповноважених представників орендодавця та/або балансоутримувача для здійснення контролю складається акт про недопуск у двох примірниках, один з яких надсилається орендарю.

19. Недопущення на об'єкт уповноважених представників орендодавця та/або балансоутримувача є підставою для ініціювання розірвання договору оренди.

Дії у разі виявлення порушень

20. У разі виявлення порушення умов договору оренди або використання майна орендар має вжити заходів щодо їх усунення протягом 30 календарних днів від дати вручення або дати поштового відправлення орендарем повідомлення про наявність порушень, виявлених у ході здійснення постійного контролю або звіту за результатами комплексного періодичного та позапланового контролю.

21. У разі якщо протягом зазначеного строку орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, орендодавець та/або балансоутримувач вживають відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства.
