

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення пленарного засідання
тридцять сьомої позачергової сесії
обласної ради восьмого скликання
24.12.2024 № 919

ПОРЯДОК

**надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень
орендованого майна, що належить до спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області**

I. Загальні питання

1. Порядок надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області (далі – Порядок), визначає процедуру надання орендарю згоди на здійснення за рахунок власних коштів орендаря невід'ємних поліпшень орендованого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області (далі – комунальне майно).

Терміни у цьому Порядку вживаються у значенні, визначеному законами України: «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон), «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483.

2. 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 винятком його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані в порядку, встановленому чинним законодавством, в рахунок орендної плати, 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.

Згода на здійснення невід'ємних поліпшень або відмова у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень надається:

- постійною комісією обласної ради з питань бюджету та управління майном (далі – постійна комісія) у формі рекомендацій щодо нерухомого комунального майна;

- Полтавською обласною радою у формі рішення щодо єдиного майнового комплексу підприємства, його відокремленого структурного підрозділу або майна, яке не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) (далі – майно, що не увійшло до статутного капіталу).

3. Для розгляду питання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає орендодавцю та балансоутримувачу об'єкта оренди клопотання в довільній формі й такі документи:

- 1) копію договору оренди майна;
- 2) опис передбачуваних робіт і кошторис витрат на їх проведення;
- 3) висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам;
- 4) графік виконання робіт;
- 5) довідку про відсутність залишку амортизаційних відрахувань на комунальне майно (у разі здійснення невід'ємних поліпшень щодо єдиного майнового комплексу підприємства, його відокремленого структурного підрозділу);

6) звіт про оцінку об'єкта оренди станом на будь-яку дату між 01 січня поточного року і датою клопотання, складений суб'єктом оціночної діяльності, відібраним балансоутримувачем орендованого майна. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс підприємства, його відокремлений структурний підрозділ або майно, яке не увійшло до статутного капіталу, суб'єкт оціночної діяльності відбирається орендодавцем. Вартість проведення оцінки підлягає відшкодуванню орендарем;

7) рецензію на звіт про оцінку, проведену відповідно до вимог законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні;

8) довідку за підписом керівника балансоутримувача, що орендоване майно перебуває в стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільового призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні) (подається лише орендодавцю).

У довідці обов'язково зазначається, що вона подається для цілей отримання орендарем згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

Довідка не подається у разі наявності в електронній торговій системі одного з таких документів:

оголошення про передачу майна в оренду або акта приймання-передачі майна в оренду за умови, що зі змісту цих документів випливає, що майно перебуває в незадовільному стані та/або потребує капітального ремонту;

рішення про затвердження додаткової умови про здійснення орендарем інвестицій у поліпшення (реконструкцію, реставрацію, технічне переозброєння) об'єкта оренди вартістю не менше ніж 25 відсотків від ринкової вартості об'єкта оренди, якщо об'єкт оренди передавався в оренду із такою додатковою умовою;

9) підтвердження факту усунення орендарем порушення умов договору оренди (у разі їх наявності), виявлених орендодавцем/балансоутримувачем у ході планової або позапланової перевірки, сплати заборгованості з орендної плати або будь-яких інших платежів за договором оренди, наявних на дату подання клопотання.

II. Опрацювання клопотання та проведення візуального обстеження об'єкта оренди

1. Протягом 10 робочих днів із дати отримання клопотання орендаря і доданих до нього документів орендодавець здійснює одну з таких дій:

1) повідомляє орендаря і балансоутримувача та орган управління майном (далі – Управління майном обласної ради) листом про дату і час візуального обстеження об'єкта. У листі орендодавець вказує прізвище та ім'я представника орендодавця, який буде брати участь у візуальному обстеженні об'єкта;

2) відмовляє у погодженні клопотання орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо з поданих документів випливає, що орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону або конкурсу;

3) повідомляє орендаря про залишення клопотання без розгляду у разі:

- відсутності будь-якого з документів, визначених пунктом 3 розділу I цього Порядку або наявності суперечностей, неповної чи неточної інформації у документах;

- якщо прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою статті 21 Закону, становлять менше як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

Орендар має право усунути недоліки і звернутися до орендодавця повторно.

2. Орендодавець, балансоутримувач та Управління майном обласної ради проводять візуальний огляд об'єкта оренди і складають акт візуального обстеження об'єкта оренди (далі - Акт), у якому зазначається опис стану об'єкта оренди, до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди.

З урахуванням проведеного обстеження балансоутримувачем/орендодавцем готується інформація про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень, яка додається до Акта.

Акт підписується орендодавцем, балансоутримувачем та Управлінням майном обласної ради.

3. Акт складається за формою, що наведена у Додатку 1 до цього Порядку.

III. Надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень нерухомого комунального майна

1. Протягом п'яти робочих днів після складання Акта орендодавець надсилає його копію, інформацію про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень, клопотання орендаря і додані до нього документи Управлінню майном обласної ради.

2. Клопотання, документи, надані орендарем, копію Акта та інформацію про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень Управління майном обласної ради направляє на розгляд постійної комісії.

3. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс підприємства, його відокремленого структурного підрозділу або майно, яке не увійшло до статутного капіталу, Управління майном обласної ради, після складання Акта, направляє клопотання, документи надані орендарем, копію Акта та інформацію про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень на розгляд сесії Полтавської обласної ради.

4. Згода на здійснення невід'ємних поліпшень повинна мати посилання на клопотання орендаря, у якому міститься опис передбачуваних робіт, на виконання яких така згода надається. Якщо під час виконання робіт виникає необхідність у внесенні змін до переліку робіт, на виконання яких надана згода, орендар отримує погодження на внесення таких змін в порядку, передбаченому для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

5. Підставами для відмови у наданні згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень є:

- отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;

- якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

6. Протягом п'яти робочих днів після отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень чи відмови у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень Управління майном обласної ради надсилає їх копії балансоутримувачу та орендодавцю.

7. Копія згоди на здійснення невід'ємних поліпшень або відмови у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень надсилається балансоутримувачем/орендодавцем орендарю з супровідним листом.

8. Клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, згода на здійснення невід'ємних поліпшень або відмова у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, що надаються за результатами розгляду клопотання, оприлюднюються орендодавцем в електронній торговій системі протягом п'яти робочих днів з дати їх отримання.

9. У разі відмови у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, балансоутримувач повідомляє орендаря про його право звернутися з клопотанням на здійснення поточного/капітального ремонту орендованого майна за рахунок власних коштів відповідно до частин першої-третьої статті 21 Закону.

IV. Взаємовідносини орендаря, орендодавця та балансоутримувача після надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна

1. Після виконання усіх робіт, на здійснення яких була надана згода, орендар у строк, що не перевищує 30 календарних днів, надає орендодавцю та балансоутримувачу інформацію про завершення виконання робіт, перелік і

вартість виконаних робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт.

Орендар додатково надає копії документів, які підтверджують оплату виконаних робіт, якщо:

- об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс, його відокремлений структурний підрозділ;

- площа об'єкта оренди перевищує 150 кв. метрів.

Орендар має право отримати лист орендодавця про отримання ним документів, передбачених цим пунктом. Орендодавець зобов'язаний надати такий лист протягом 5 робочих днів з дати отримання прохання орендаря.

2. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному законодавством:

- орендодавцем - щодо орендованого єдиного майнового комплексу підприємства, його відокремленого структурного підрозділу та майна, яке не увійшло до статутного капіталу;

- балансоутримувачем - щодо нерухомого майна.

3. Балансоутримувач зобов'язаний повідомити Управління майном обласної ради про здійснені орендарем невід'ємні поліпшення орендованого майна та надати копії матеріалів, зазначених у пункті 1 цього розділу, в строк, що не перевищує 30 календарних днів з дня їх отримання від орендаря.

**Начальник Управління
майном обласної ради**

Леся КОМОРА

Додаток
до Порядку надання орендарю згоди на
здійснення невід’ємних поліпшень
орендованого майна, що належить до спільної
власності територіальних громад сіл, селищ,
міст Полтавської області

АКТ
візуального обстеження об’єкта оренди, що належить до
комунальної власності

_____ (місто) _____ (дата)

Комісія у складі:
від орендодавця: _____;
(посада, прізвище, ініціали);

від балансоутримувача: _____;
(посада, прізвище, ініціали);

від органу управління майном: _____;
(посада, прізвище, ініціали);

у присутності орендаря: _____.
(посада, прізвище, ініціали);

провела _____
(дата)

візуальний огляд об’єкта оренди, що належить до комунальної власності

_____ (загальні відомості про об’єкт оренди: назва, місце знаходження, площа, рік спорудження, кількість поверхів)
Реквізити договору оренди: _____.
Реквізити клопотання орендаря про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень: _____

Під час проведення візуального обстеження комісія перевірила стан зовнішніх та внутрішніх стін, перегородок, покрівлі, підлоги, вікон та дверей.

У ході обстеження виявлено (вказати перелік пошкоджень при їх наявності):

1. Стан внутрішнього оздоблення

№ за порядком	Предмет огляду	Стан*	Опис стану**
1	Стан стін		
2	Підлогове покриття		
3	Стан стель		
4	Сантехніка		
5	Вікна і двері		

2. Стан конструктивних елементів

№ за порядком	Предмет огляду	Стан*	Опис стану**
1	Фундамент		
2	Стіни		
3	Перегородки		
4	Покрівля		
5	Підвал		

3. Стан інженерних комунікацій

№ за порядком	Предмет огляду	Стан*	Опис стану**
1	Електропроводка		
2	Водопостачання і водовідведення		
3	Теплопостачання		
4	Газопостачання		
5	Інші мережі (конкретизувати)		

* зазначається один з варіантів стану майна (добрий, задовільний, незадовільний, аварійний) Якщо майно не має відповідної ознаки (наприклад, відсутнє газопостачання) зазначається "ознака відсутня";

** якщо стан зазначається як «незадовільний» або «аварійний» описується характер його пошкоджень.

Підписи сторін:

Від орендодавця _____
(посада; прізвище, ініціали)

Від балансоутримувача _____
(посада; прізвище, ініціали)

Від органу управління майном _____
(посада; прізвище, ініціали)

Ознайомлений:

Від орендаря* _____
(посада; прізвище, ініціали)

* якщо орендар не погоджується зі змістом акта він підписує його із зауваженнями які додаються до цього акта.

Додатки: фотографічні зображення об'єкта оренди.