

ЗАТВЕРДЖЕНО рішенням Миколаївської обласної ради від 2021 р. №

ПОРЯДОК

надання орендарю згоди орендодавця на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області
(далі – Порядок)

Загальні положення

1. Цей Порядок розроблено у відповідності з Законом України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 №157-IX зі змінами та доповненнями, Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 та з метою реалізації права орендаря на отримання згоди орендодавця комунального майна на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

2. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

комунальне майно - майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області;

поточний ремонт – систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей і запобігання передчасному зносу конструкцій та інженерного обладнання;

капітальний ремонт – комплекс робіт без зміни геометричних розмірів та функціонального призначення об'єкта, який передбачає заміну, відновлення та модернізацію конструкцій чи інженерних систем і обладнання у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території;

реконструкція – сукупність робіт з перебудови введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів, внаслідок чого змінюються основні техніко-економічні показники та поліпшуються умови експлуатації;

реставрація – сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їх автентичності (у разі, якщо об'єкт оренди знаходиться у будівлі, яка належить до пам'яток культурної спадщини — пам'ятки архітектури, історії тощо);

постійна комісія - постійна комісія обласної ради з питань спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, житлово-комунального господарства, капітального будівництва та архітектури.

3. Вимоги цього Порядку є обов'язковими для юридичних і фізичних осіб, фізичних осіб-підприємців, які є орендарями нерухомого комунального майна та комунальних підприємств, установ, організацій, що є балансоутримувачами даного майна.

4. Цей Порядок не розповсюджується на орендарів комунального майна, які отримали нерухоме майно в оренду без проведення аукціону.

5. Орендар комунального майна має право, за наявності передбачених цим Порядком умов, здійснювати відносно орендованого нерухомого майна один або декілька з таких видів будівельних робіт:

поточний та/або капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого майна за рахунок власних коштів;

капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого майна із правом на зарахування частини витрат, понесених на здійснення таких робіт, в рахунок орендної плати (право на орендні канікули);

невід'ємні поліпшення (капітальний ремонт, реконструкція, реставрація) орендованого майна із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень.

Надання згоди на поточний та/або капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого нерухомого майна за рахунок власних коштів орендаря

6. Згоду або відмову про погодження здійснення поточного та/або капітального ремонту, реконструкції, реставрації орендованого майна за рахунок власних коштів орендаря надає балансоутримувач такого майна (орендодавець, якщо орендованим майном є єдиний майновий комплекс) протягом 10 робочих днів з моменту отримання балансоутримувачем (орендодавцем) звернення орендаря.

Згода балансоутримувача або відмова від надання погодження надається з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, та видається у формі наказу або розпорядження.

Орендар для отримання згоди балансоутримувача на поточний та/або капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого майна за рахунок власних коштів орендаря надає:

клопотання щодо здійснення ремонтних робіт;

опис передбачуваних робіт або дефектний акт;

графік виконання робіт та орієнтовний строк їх завершення;

приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);

завірену копію проєктно-кошторисної документації (у разі здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації).

Копія клопотання орендаря та прийнятого балансоутримувачем рішення надаються орендодавцю не пізніше, ніж через два дні з дати прийняття рішення.

Надання згоди на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули)

7. Рішення про надання згоди на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули) приймається орендодавцем за умови наявності письмової згоди балансоутримувача, виданої у формі наказу/розпорядження.

Для отримання згоди балансоутримувача на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації орендованого майна, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), орендар надає балансоутримувачу:

клопотання щодо здійснення ремонтних робіт;

опис передбачуваних робіт або дефектний акт;

графік виконання робіт та орієнтовний строк їх завершення;

приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);

завірену копію проєктно-кошторисної документації. Проєктно-кошторисна документація складається орендарем та підрядником, який буде здійснювати ці поліпшення, і погоджується з балансоутримувачем комунального майна;

звіт за результатами експертизи кошторисної частини проєктної документації;

звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, чинний на момент звернення. Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря та підлягає рецензуванню

Зазначена інформація подається балансоутримувачу та передається ним орендодавцеві не пізніше, ніж через 5 робочих днів після отримання від орендаря.

До наданих орендарем документів балансоутримувач додає:

копію наказу/розпорядження про надання згоди на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули);

інформацію про вартість об'єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку, складену станом на початок поточного року;

висновок про доцільність здійснення ремонтних робіт.

Рішення балансоутримувача приймається з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

8. Згода на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), не надається, якщо орендоване майно перебуває в задовільному стані або може бути приведене у стан, в якому воно може бути використане орендарем із забезпеченням максимально можливої ефективності такого використання шляхом здійснення поточного ремонту.

9. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна та здійснення експертизи кошторисної частини проектно-кошторисної документації проводиться та оплачується орендарем і в подальшому не відшкодовується.

10. Після здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації орендованого майна, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули) орендар надає орендодавцю:

документи, що підтверджують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт, погоджені з балансоутримувачем комунального майна;

звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення ремонту» та стані «до проведення ремонту». Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря та підлягає рецензуванню;

якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає орендодавцю документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

Зазначені у цьому пункті документи надаються орендарем у вигляді одного оригінального примірника (для балансоутримувача) та одній належним чином завірній копії (для орендодавця).

11. За результатами розгляду зазначених документів приймається рішення про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули).

Таке рішення приймається у формі розпорядження/наказу головою обласної ради або керівником органу, уповноваженого обласною радою, за погодженням з постійною комісією.

Надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна (капітального ремонту, реконструкції, реставрації) із правом на отримання

компенсації витрат на здійснення таких поліпшень (далі – невід’ємні поліпшення)

12. Орендар може звернутися з клопотанням про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими експертним висновком, його прогнозовані витрати на виконання таких робіт становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної суб’єктом оціночної діяльності.

Для отримання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень орендар надає балансоутримувачу (у разі оренди єдиного майнового комплексу – орендодавцеві):

клопотання щодо здійснення ремонтних робіт;

опис передбачуваних робіт або дефектний акт;

графік виконання робіт та орієнтовний строк їх завершення;

приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);

завірену копію проектно-кошторисної документації. Проектно-кошторисна документація складається орендарем та підрядником, який буде здійснювати ці поліпшення, і погоджується з балансоутримувачем комунального майна;

звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектно-кошторисної документації;

звіт про оцінку майна, виконаний суб’єктом оціночної діяльності, чинний на момент звернення. Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря та підлягає рецензуванню.

Зазначена інформація подається балансоутримувачу та передається ним орендодавцеві не пізніше, ніж через 5 робочих днів після отримання. До наданих орендарем документів балансоутримувач додає:

копію наказу/розпорядження про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень;

інформацію про вартість об’єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку, складену станом на початок поточного року;

висновок про доцільність здійснення ремонтних робіт, який повинен включати опис технічного стану об’єкта оренди до здійснення невід’ємних поліпшень, напрями поліпшень, обґрунтування необхідності їх здійснення, обсяг та термін здійснення поліпшень.

Рішення про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень комунального майна приймає орендодавець за наявності письмової згоди балансоутримувача.

Згода балансоутримувача надається з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

Якщо орендоване майно є єдиним майновим комплексом, таке рішення приймається орендодавцем.

Орендар не має права на зарахування його витрат, понесених на здійснення невід'ємних поліпшень, в рахунок орендної плати.

13. Згода на здійснення невід'ємних поліпшень не надається, якщо орендоване майно перебуває в задовільному стані або може бути приведене у стан, в якому воно може бути використане орендарем, шляхом здійснення поточного ремонту.

14. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна та здійснення експертизи кошторисної частини проектно-кошторисної документації проводиться та оплачується орендарем і в подальшому не відшкодовується.

15. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар надає орендодавцю:

документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт;

звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення ремонту» та стані «до проведення ремонту». Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря та підлягає рецензуванню;

якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає орендодавцю копії документів, що підтверджують оплату виконаних робіт.

Зазначені у цьому пункті документи надаються орендарем у вигляді одного оригінального примірника (для балансоутримувача) та одній належним чином завірених копій (для орендодавця).

У разі проведення реконструкції орендованого майна орендар надає копію документа, що підтверджує факт готовності об'єкту до експлуатації відповідно до вимог чинного законодавства.

16. За результатами розгляду зазначених документів приймається рішення про компенсацію витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень.

Таке рішення приймається у формі розпорядження/наказу головою обласної ради або керівником органу, уповноваженого обласною радою за погодженням з постійною комісією.

18. Компенсація вартості здійснених орендарем невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483.

19. Якщо об'єкт оренди підлягає приватизації, то компенсація вартості невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18.01.2018 № 2269-VIII.

Порядок прийняття орендодавцем рішення про надання згоди або відмову у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна

20. Рішення про надання згоди або відмову у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна приймає голова обласної ради чи керівник органу, уповноваженого обласною радою, за погодженням з комісією.

За рішенням комісії до розгляду питання доцільності здійснення запропонованих орендарем капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна можуть залучатись спеціалісти профільних підрозділів обласної державної адміністрації, галузеві фахівці інших установ та організацій, спеціалісти органів пожежного нагляду та ін.

Згода або відмова у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна надається орендарю шляхом видання головою або керівником органу, уповноваженого обласною радою, відповідного розпорядження/наказу.

У розпорядженні/наказі про надання згоди орендарю або відмову у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна повинно бути вказано посилання на відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням переліку робіт, граничних суми витрат для проведення відповідних робіт та терміну їх виконання.

Згода або відмова у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна надається орендарю не пізніше, ніж через 30 календарних днів після його звернення до балансоутримувача та надання в повному обсязі належно оформлених документів, зазначених в пунктах 7 та 12 цього.

21. Відповідний структурний підрозділ виконавчого апарату обласної ради чи орган, уповноважений обласною радою, після отримання від балансоутримувача в повному обсязі належно оформлених документів, зазначених в пунктах 7 та 12 цього Порядку:

розглядає подані орендарем клопотання і документацію;

аналізує та надає висновки щодо дотримання орендарем умов договору оренди;

розглядає інформацію балансоутримувача про доцільність здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна;

спільно з балансоутримувачем здійснює огляд об'єкту оренди, складає акт візуального обстеження, в якому зазначається опис стану об'єкта та додаються фотографічні зображення. Для обстеження орендованого майна можуть залучатися галузеві фахівці, спеціалісти органів пожежного нагляду та ін.;

готує пропозиції про надання згоди або відмову у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна та разом з документами, зазначеними в пунктах 7 та 12 цього Порядку, передає на розгляд постійній комісії;

враховуючи рекомендації постійної комісії готує проєкт розпорядження/наказу голови обласної ради або керівника органу, уповноваженого обласною радою, про надання згоди або відмову у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна.

22. Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна є:

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

- наявність підстав для дострокового припинення договору оренди з огляду на порушення орендарем умов договору;

- прийняття балансоутримувачем або орендодавцем майна рішення, передбаченого пунктами 8 та 13 цього Порядку.

23. Клопотання орендаря про здійснення поточного, капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, та розпорядження/наказ, що приймаються за результатами розгляду такого клопотання, оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного розпорядження/наказу в електронній торговій системі.

24. Не підлягають відшкодуванню та є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області вартість капітального ремонту, реконструкції, реставрації орендованого майна:

- 1) які здійснені орендарем без згоди орендодавця;
- 2) здійснені орендарем в розмірах більших, ніж погоджений граничний розмір витрат, в частині перевищення витрат;
- 4) які не відповідають проєктно-кошторисній документації;
- 5) якщо орендар не повністю здійснив погоджені капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого майна та відмовився від подальшого їх здійснення;
- 6) у разі припинення або дострокового розірвання договору оренди;

25. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень орендованого майна покладається на орендодавця та балансоутримувача.
