

Про внесення змін та доповнень до
Порядку надання орендарю згоди
орендодавця на здійснення ремонтів
та/або невід'ємних поліпшень
орендованого нерухомого майна
спільної власності територіальних
громад сіл, селищ, міст Миколаївської
області

П'ятнадцята позачергова
сесія восьмого скликання

Керуючись пунктами 19, 20 частини першої статті 43, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до статей 776, 778 Цивільного кодексу України, статті 284 Господарського кодексу України, статей 4, 8, 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», частини другої статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, з метою підвищення ефективності використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, обласна рада

ВИРІШИЛА:

1. Внести зміни та доповнення до Порядку надання орендарю згоди орендодавця на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, затвердженого рішенням обласної ради від 09 березня 2023 року № 17, виклавши його в новій редакції, що додається.

2. Виконавчому апарату обласної ради забезпечити оприлюднення цього рішення в місцевих друкованих засобах масової інформації у десятиденний строк після його прийняття.

3. Це рішення набирає чинності з моменту його прийняття.

4. Контроль за виконанням цього рішення покладається на постійну комісію обласної ради з питань спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, житлово-комунального господарства, капітального будівництва та архітектури.

Перший заступник голови
обласної ради

Антон ТАБУНЦИК

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення обласної ради

П О Р Я Д О К

НАДАННЯ ОРЕНДАРЮ ЗГОДИ ОРЕНДОДАВЦЯ НА ЗДІЙСНЕННЯ РЕМОНТІВ ТА/АБО НЕВІД'ЄМНИХ ПОЛІПШЕНЬ ОРЕНДОВАНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД СІЛ, СЕЛИЩ, МІСТ МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Порядок розроблено відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон), 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 на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

2. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

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;

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

невід'ємні поліпшення - капітальний ремонт, реконструкція, реставрація орендованого майна, здійснені за згодою орендодавця, із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень;

постійна комісія - постійна комісія обласної ради, до сфери відання якої належить розгляд питань 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;

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).

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 такого майна.

4. Положення пунктів 7-18, 20-21 Порядку не розповсюджується на орендарів комунального майна, які отримали нерухоме комунальне майно в оренду без проведення аукціону або конкурсу.

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

поточний та/або капітальний ремонт орендованого комунального майна за рахунок власних коштів;

капітальний ремонт орендованого комунального майна із правом на зарахування частини витрат, понесених на здійснення таких робіт, у рахунок орендної плати;

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

НАДАННЯ ЗГОДИ НА ПОТОЧНИЙ ТА/АБО КАПІТАЛЬНИЙ РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА РАХУНОК ВЛАСНИХ КОШТІВ ОРЕНДАРЯ

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

Згода або відмова балансоутримувача в наданні погодження надається з урахуванням чинного законодавства України, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, та видається у формі розпорядчого документа.

Для отримання згоди балансоутримувача на поточний та/або капітальний ремонт орендованого комунального майна за рахунок власних коштів орендаря орендар надає балансоутримувачу:

клопотання про здійснення ремонтних робіт;

опис запланованих робіт або дефектний акт;

графік виконання робіт та орієнтовний строк їх завершення.

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

рішення.

НАДАННЯ ЗГОДИ НА ЗДІЙСНЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ, ЩО ДАЄ ПРАВО НА ЗАРАХУВАННЯ ВИТРАТ ОРЕНДАРЯ В РАХУНОК ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

7. Рішення про надання згоди на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, приймається орендодавцем за умови письмової згоди балансоутримувача, виданої у формі розпорядчого документа.

Для отримання згоди балансоутримувача на здійснення капітального ремонту орендованого комунального майна, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає балансоутримувачу:

клопотання про здійснення ремонтних робіт;

кошторис витрат на їх проведення;

графік виконання робіт та орієнтовний строк їх завершення;

Зазначена інформація подається балансоутримувачу та передається ним орендодавцеві не пізніше 5 (п'яти) робочих днів після її отримання від орендаря.

До наданих орендарем документів балансоутримувач додає:

копію розпорядчого документа про надання згоди на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати;

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

висновок про доцільність здійснення ремонтних робіт;

підтвердження факту усунення орендарем порушень умов договору оренди (у разі їх наявності), виявлених орендодавцем у ході планової або позапланової перевірки, сплати заборгованості з орендної плати або будь-яких інших платежів за договором оренди, наявних на дату висновку балансоутримувача про доцільність здійснення ремонтних робіт.

Висновок балансоутримувача про доцільність здійснення ремонтних робіт не подається орендодавцеві у разі наявності в електронній торговій системі одного з таких документів:

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

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

Рішення балансоутримувача приймається з урахуванням чинного законодавства України, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого

належить балансоутримувач.

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

У разі прийняття балансоутримувачем рішення про відмову у наданні згоди на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, він повідомляє орендаря про його право звернутися з клопотанням на здійснення поточного/капітального ремонту орендованого комунального майна за рахунок власних коштів відповідно до частини першої статті 21 Закону.

9. Після здійснення капітального ремонту орендованого комунального майна, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає орендодавцю:

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

звіт про оцінку комунального 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». Незалежна оцінка комунального 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).

10. За результатами розгляду наданих документів приймається рішення про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

Таке рішення приймається у формі розпорядчого акта головою обласної ради або керівником органу, уповноваженого обласною радою.

НАДАННЯ ЗГОДИ НА ЗДІЙСНЕННЯ НЕВІД'ЄМНИХ ПОЛІПШЕНЬ (КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ, РЕКОНСТРУКЦІЇ, РЕСТАВРАЦІЇ) ОРЕНДОВАНОГО КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА ІЗ ПРАВОМ НА ОТРИМАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ ВИТРАТ НА ЗДІЙСНЕННЯ ТАКИХ ПОЛІПШЕНЬ

11. Орендар може звернутися з клопотанням про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального 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 ніж 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 запланованих 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;
- висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам;
- звіт про оцінку комунального 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 10 (десяти) робочих днів після її отримання від орендаря.

- До наданих орендарем документів балансоутримувач додає:
 - копію розпорядчого акта про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень;
 - інформацію про вартість об'єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку, складену за 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 строки здійснення поліпшень;
 - підтвердження факту усунення орендарем порушень умов договору оренди (у разі їх наявності), виявлених орендодавцем у ході планової або позапланової перевірки, сплати заборгованості з орендної плати або будь-яких інших платежів за договором оренди, наявних на дату висновку балансоутримувача про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень.

Висновок балансоутримувача про доцільність здійснення ремонтних робіт не подається орендодавцеві у разі наявності в електронній торговій системі одного з таких документів:

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

орендарем інвестицій у поліпшення (реконструкцію, реставрацію, технічне переоснащення) об'єкта оренди вартістю не менш ніж 25 відсотків від ринкової вартості об'єкта оренди, якщо об'єкт оренди передавався в оренду із такою додатковою умовою.

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.

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

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

У разі прийняття балансоутримувачем рішення про відмову у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, він повідомляє орендаря про його право звернутися з клопотанням на здійснення поточного/капітального ремонту орендованого комунального майна за рахунок власних коштів відповідно до частини першої статті 21 Закону.

13. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна та здійснення експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам проводиться та оплачується орендарем і в подальшому не відшкодовується.

14. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар надає орендодавцю: документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт;

звіт про оцінку комунального 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». Незалежна оцінка комунального майна здійснюється на замовлення орендаря та підлягає рецензуванню;

якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме комунальне 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 комунального майна орендар надає копію документа, що підтверджує факт готовності об'єкта до експлуатації відповідно до вимог чинного законодавства України.

15. 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.

16. Якщо об'єкт оренди підлягає приватизації, то компенсація вартості невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна».

ПОРЯДОК ПРИЙНЯТТЯ ОRENДОДАВЦЕМ РІШЕННЯ ПРО НАДАННЯ ЗГОДИ АБО ВІДМОВУ НА ЗДІЙСНЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ, ЩО ДАЄ ПРАВО НА ЗАРАХУВАННЯ ВИТРАТ ОRENДАРЯ В РАХУНОК ОRENДНОЇ ПЛАТИ, ТА НЕВІД'ЄМНИХ ПОЛІПШЕНЬ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

17. Рішення про надання згоди або відмову на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна приймає голова обласної ради чи керівник органу, уповноваженого обласною радою.

Рішення про надання згоди або відмову на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає голова обласної ради чи керівник органу, уповноваженого обласною радою, за погодженням із постійною комісією.

Рішення про згоду чи відмову на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймається постійною комісією протягом 10 (десяти) робочих днів з дати отримання від відповідального структурного підрозділу виконавчого апарату обласної ради чи органу, уповноваженого обласною радою, документів, передбачених абзацом сьомим пункту 18 цього Порядку. У разі неприйняття постійною комісією рішення протягом зазначеного строку згода на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна вважається наданою.

За потреби до розгляду питання доцільності здійснення запропонованих орендарем капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна можуть залучатись спеціалісти профільних структурних підрозділів обласної державної адміністрації, галузеві фахівці інших установ та організацій, спеціалісти органів пожежного нагляду та інші.

Згода або відмова на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна надається орендарю шляхом видання головою обласної ради або керівником органу, уповноваженого обласною радою, відповідного розпорядчого акта.

Розпорядчий акт про надання згоди або відмову на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна має містити

посилання на клопотання орендаря із зазначенням переліку робіт, граничних сум витрат для проведення відповідних робіт та строків їх виконання.

Згода або відмова надається орендодавцем на здійснення орендарем:

капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати - не пізніше, ніж через 10 (десять) робочих днів після його звернення до балансоутримувача та надання в повному обсязі належно оформлених документів, зазначених в пункті 7 цього Порядку;

невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна - не пізніше, ніж через 40 (сорок) робочих днів після його звернення до балансоутримувача та надання в повному обсязі належно оформлених документів, зазначених в пункті 11 цього Порядку.

18. Відповідальний 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 11 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, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна;

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

готує пропозиції (висновок) про надання згоди або відмову на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна;

протягом 10 (десяти) робочих днів після отримання від балансоутримувача документів, передбачених пунктом 11 цього Порядку, передає копії зазначених документів разом з копією акта візуального обстеження об'єкта оренди та пропозиціями (висновком) на розгляд постійній комісії;

готує проект розпорядчого акта голови обласної ради або керівника органу, уповноваженого обласною радою, про надання згоди або відмову на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна.

19. Підставами для прийняття рішення про відмову на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна є:

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

прийняття балансоутримувачем або орендодавцем комунального майна

рішення, передбаченого пунктами 8 та 12 цього Порядку.

20. Клопотання орендаря про здійснення поточного, капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна, переданого в оренду, розпорядчий акт, що приймається за результатами розгляду такого клопотання, оприлюднюються орендодавцем протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття розпорядчого акта в електронній торговій системі.

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

здійснених орендарем без згоди орендодавця;

здійснених орендарем, в розмірах, більших, ніж погоджений граничний розмір витрат, в частині перевищення витрат;

які не відповідають проектно-кошторисній документації;

якщо орендар не повністю здійснив погоджені капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого комунального майна та відмовився від подальшого їх здійснення;

у разі припинення або дострокового розірвання договору оренди.

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