

Проект регуляторного акта:

«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»

Положення нового проекту рішення	Проект рішення, який надісланий на розгляд ДРСУ (вказати початкову редакцію пунктів)	Нова редакція проекту рішення (вказати змінену редакцію пунктів)	Підстави
1	2	3	4
Абзац п'ятий пункту 2	орендні канікули – зарахування витрат орендаря на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, здійснені за згодою орендодавця, в рахунок орендної плати	Положення виключено. За текстом Порядку виключено термін «орендні канікули»	Відповідно до зауважень ДРСУ
Пункт 4	Порядок компенсації вартості невід'ємних поліпшень та зарахування витрат на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації в рахунок орендної плати не розповсюджується на орендарів комунального майна, які отримали нерухоме комунальне майно в оренду без проведення аукціону або конкурсу	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	Усунені логічні неточності та неузгодженості
		Терміни «реконструкція» та «реставрація» виключені в контексті здійснення ремонтних робіт за рахунок власних коштів та в рахунок орендної плати	Приведення у відповідність до вимог постанови КМУ від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – ПКМУ № 483)
Пункт 7	До переліку документів, які орендар надає для отримання згоди на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації в рахунок орендної плати включені зокрема: опис передбачуваних робіт та дефектний	У Порядку зазначені документи виключені з переліку документів, які суб'єкти господарювання (орендарі) подають для узгодження такого виду ремонтів. Замість них додано кошторис витрат на проведення	Приведення у відповідність до вимог п.154 ПКМУ № 483 та спрощення для орендарів процедури погодження здійснення ремонту орендованого майна, що дає

	<p>акт;  приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);  завірена копія проектно-кошторисної документації;  звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектною документації;  звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, чинний на момент звернення.</p>	<p>робіт</p>	<p>право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати</p>
		<p>Доповнено трьома новими абзацами наступного змісту:  «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</p>	<p>Приведено у відповідність до наказу ФДМУ від 18.08.2022 № 910 «Про затвердження Порядку надання згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна» (далі наказ ФДМУ № 910) та з метою спрощення для орендарів процедури погодження здійснення ремонту орендованого майна, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати</p>

		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».	
Пункт 8		Доповнено новим абзацом наступного змісту: «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»	Приведено у відповідність до наказу ФДМУ № 910 та з метою спрощення для орендарів процедури погодження здійснення ремонту орендованого майна, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати
		Пункт 9 виключено через зміни переліку документів, зазначених в пункті 7 Порядку. Пункти 10-15 перейменовані на пункти 9-14 відповідно	Усунення логічних неточностей
Абзац восьмий пункту 11	звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації	висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам	Усунення технічних неточностей

<p>Абзац десятий пункту 11</p>	<p>Зазначена інформація подається балансоутримувачу та передається ним орендодавцеві не пізніше, ніж через 5 робочих днів після отримання.</p>	<p>Зазначена інформація подається балансоутримувачу та передається ним орендодавцеві не пізніше 10 (десяти) робочих днів після її отримання від орендаря</p>	<p>Усунення граматичних помилок та збільшення терміну розгляду та підготовки документів балансоутримувачем через їх значний обсяг та необхідність забезпечення прийняття балансоутримувачем обґрунтованого рішення</p>
		<p>Доповнено трьома новими абзацами наступного змісту:</p> <p>«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.</p> <p>Висновок балансоутримувача про доцільність здійснення ремонтних робіт не подається орендодавцеві у разі наявності в електронній торговій системі одного з таких документів:</p> <p>оголошення про передачу комунального майна в оренду або акта приймання-передачі комунального майна в оренду за умови, якщо зі змісту цих</p>	<p>Приведено у відповідність до наказу ФДМУ № 910 та з метою спрощення для орендарів процедури погодження здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень</p>

		<p>документів впливає, що майно перебуває в незадовільному стані та/або потребує капітального ремонту;</p> <p>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»</p>	
Пункт 12		<p>Доповнено новим абзацом наступного змісту:</p> <p>«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 частин першої статті 21 Закону»</p>	<p>Приведено у відповідність до наказу ФДМУ № 910 та з метою спрощення для орендарів процедури погодження здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень</p>

		Пункт 16 виключено та через допущені помилки при нумерації, пункти 17-25 в Порядку, який пропонується для розгляду, перейменовані в пункти 15-22	Пункт 16 виключений через необхідність узгодження логічних неточностей. Форма та порядок прийняття рішення про компенсацію витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень викладені в останньому розділі Порядку
Пункт 17	<p>Рішення про надання згоди або відмову на 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.</p> <p>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 структурних підрозділів обласної державної адміністрації, галузеві фахівці інших установ та організацій, спеціалісти органів пожежного нагляду та інші.</p> <p>Згода або відмова на здійснення</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Впорядкування термінів розгляду звернень орендарів та надання висновків на кожному етапі опрацювання заяв в залежності від форми компенсації понесених витрат (в рахунок орендної плати та в порядку невід'ємних поліпшень), що сприяє прозорості та ефективності процедури розгляду звернень орендарів та винесення по ним рішень. Встановлює регламент взаємовідносин між структурними підрозділами та органами місцевого самоврядування, не є регуляторною процедурою</p>

	<p>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 обласної ради або керівником органу, уповноваженого обласною радою, відповідного розпорядження/наказу.</p> <p>У розпорядженні/наказі про надання згоди або відмову на 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 вказане посилення на відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням переліку робіт, граничних сум витрат для проведення відповідних робіт та термінів їх виконання.</p> <p>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,</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	
--	---	---	--

	<p>зазначених в пунктах 7 та 12 цього</p>	<p>обласною радою, відповідного розпорядчого акта.</p> <p>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.</p> <p>Згода або відмова надається орендодавцем на здійснення орендарем:</p> <p>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;</p> <p>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</p>	
--	---	--	--



		цього Порядку.	
Абзаци шостий - восьмий пункту 18	<p>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 (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;</p> <p>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</p>	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>готує проєкт 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.</p>	<p>Впорядкування процедури підготовки розпорядчого акту виходячи зі змін, внесених до проєкту Порядку. Встановлює регламент взаємовідносин між структурними підрозділами та органами місцевого самоврядування, не є регуляторною процедурою</p>
Абзац третій пункту 19	Виключено		Відповідно до зауважень ДРСУ