

У К Р А Ї Н А
МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСНА РАДА

РІШЕННЯ

Від 09 березня 2023 № 17
П'ятнадцята позачергова сесія восьмого скликання

Про затвердження 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

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. Затвердити 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), 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.

Голова обласної ради

Ганна ЗАМАЗЄВА

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 комунального 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 комунального майна, здійснені за згодою орендодавця, із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень;

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

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 знаходяться 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 цього майна.

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 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, реконструкція, реставрація орендованого комунального майна за рахунок власних коштів;

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

невід'ємні поліпшення (капітальний ремонт, реконструкція, реставрація) орендованого комунального 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 на здійснення поточного та/або капітального ремонту, реконструкції, реставрації орендованого комунального майна за рахунок власних коштів орендаря надає балансоутримувач такого майна (орендодавець, якщо орендованим майном є єдиний майновий комплекс) протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту отримання балансоутримувачем (орендодавцем) звернення орендаря.

Відповідна згода балансоутримувача або відмова 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 комунального майна за рахунок власних коштів орендаря надає балансоутримувачу:

клопотання про здійснення відповідних 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 (у разі здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації).

Копія клопотання орендаря та прийнятого балансоутримувачем рішення надаються орендодавцю не пізніше, ніж через 2 (два) робочих дні з дати прийняття рішення.

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

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

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

клопотання про здійснення відповідних 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 виготовляється на замовлення орендаря та погоджується з балансоутримувачем комунального майна;
 висновок будівельної експертизи кошторисної частини проектної документації;
 звіт про оцінку комунального майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, чинний на момент звернення. Незалежна оцінка комунального майна здійснюється на замовлення орендаря та підлягає рецензуванню.

Зазначена інформація подається балансоутримувачу та передається ним орендодавцеві не пізніше, ніж через 5 (п'ять) 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;
 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, 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 комунального майна та здійснення експертизи кошторисної частини проектної документації проводиться та оплачується орендарем і в подальшому не відшкодовується.

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

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

звіт про оцінку комунального 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 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).

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

Таке рішення приймається у формі розпорядження (наказу) 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

12. 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 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 про 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 кошторисної частини проектно-кошторисної документації;

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

Зазначена інформація подається балансоутримувачу та передається ним орендодавцеві не пізніше, ніж через 5 (п'ять) 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 строки 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 комунальне 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 комунального 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 комунального 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 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 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 копії (для орендодавця).

У разі проведення реконструкції орендованого комунального 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.

17. 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.

18. 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 орендодавцем рішення про надання згоди або відмову на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна

19. Рішення про надання згоди або відмову на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, 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, за погодженням з постійною комісією.

За рішенням постійної комісії до розгляду питання доцільності здійснення запропонованих орендарем капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, 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 інші.

Згода або відмова у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, 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 розпорядження (наказу).

Розпорядження (наказ) про надання згоди орендарю або відмову на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна повинно містити посилання на відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням переліку робіт, граничних суми 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 12 цього Порядку.

20. 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, 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, 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 комунального майна можуть залучатися галузеві фахівці, спеціалісти органів пожежного нагляду та інші;

готує пропозиції (висновок) про надання згоди або відмову на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна та разом із документами, зазначеними в пунктах 7, 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 на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна.

21. Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря стосовно здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, 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, 13 цього Порядку.

22. Клопотання орендаря про здійснення поточного, капітального ремонту реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, та невід'ємних поліпшень комунального майна, переданого в оренду, та розпорядження (наказ), що приймаються за результатами розгляду такого клопотання, оприлюднюються орендодавцем протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття розпорядження (наказу) в електронній торговій системі.

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

які здійснені орендарем без згоди орендодавця;

здійснені 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.

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