

ПОРЯДОК
надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень
комунального майна

1. Загальні положення

1.1. Порядок надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна (надалі – Порядок) розроблений з метою реалізації положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483.

1.2. Орендар комунального майна має право здійснювати в орендованому майні один або декілька з таких видів робіт за рахунок власних коштів:

- поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна;
- капітальний ремонт із правом на зарахування частини витрат, понесених на здійснення таких робіт, в рахунок орендної плати;
- невід'ємні поліпшення орендованого майна із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень.

1.3. Ремонт об'єкта оренди з метою пристосування його до власних потреб здійснюється за згодою балансоутримувача, проте витрати орендаря по проведенню такого ремонту не підлягають відшкодуванню.

1.4. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення капітального ремонту, невід'ємних поліпшень орендованого майна, експертних висновків проводить та оплачує орендар і в подальшому орендодавець не відшкодовує ці витрати.

2. Отримання згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту

2.1. Орендар має право за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого комунального майна. Рішення про надання згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок власних коштів орендаря приймається балансоутримувачем.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря та протягом 10 робочих днів приймає одне з рішень:

- рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря;
- рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту.

Згода або відмова балансоутримувача на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок власних коштів орендаря надається у формі листа, адресованого орендарю.

Орендар здійснює такий ремонт за власні кошти без права на зарахування витрат, понесених на здійснення таких робіт, в рахунок орендної плати та без права на отримання компенсації таких витрат.

2.2. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за цільовим призначенням внаслідок його незадовільного стану орендар має право на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди. Згодою орендодавця на здійснення такого капітального ремонту є рішення виконавчого комітету, яке доводиться до відома орендаря письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

Для отримання такої згоди орендар звертається до виконавчого комітету із клопотанням про надання згоди на здійснення капітального ремонту із зарахуванням витрат орендаря в рахунок орендної плати. До клопотання додаються такі документи:

- опис передбачуваних робіт;
- кошторис витрат на їх проведення;
- графік виконання робіт;
- письмова згода балансоутримувача.

Письмова згода балансоутримувача надається після обстеження об'єкта оренди та складання акту обстеження технічного стану об'єкта оренди за формою, що додається.

Орендодавець в місячний термін розглядає клопотання орендаря та додані документи і готує проект рішення виконавчого комітету. Виконавчий комітет приймає одне з рішень:

- рішення про надання згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати;
- рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні).

2.3. Перерахунок орендної плати орендаря здійснюється на підставі рішення балансоутримувача після завершення робіт на підставі клопотання орендаря. До клопотання орендаря про зарахування його витрат в рахунок орендної плати додаються такі документи:

- акт виконаних робіт підписаний замовником, підрядником та суб'єктом господарювання, який має право здійснювати технічний нагляд;
- 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»;
- платіжні документи, що підтверджують оплату виконаних робіт (для єдиних майнових комплексів та для нерухомого майна, площа якого перевищує 150 кв.м).

Перерахунок орендної плати здійснюється після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50% на строк не більше шести місяців один раз протягом строку оренди.

2.4. Клопотання орендаря про надання згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок власних коштів орендаря та про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються балансоутримувачем протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

2.5. Клопотання орендаря про надання згоди на здійснення капітального ремонту із зарахуванням витрат орендаря в рахунок орендної плати та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати отримання клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

3. Етапи надання згоди орендодавця на невід'ємні поліпшення

3.1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого майна.

3.2. Згодою орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна є рішення виконавчого комітету, яке доводиться до відома орендаря письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

3.3. Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, 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 виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані йому в рахунок орендної плати відповідно до частини 2 статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», становитимуть не 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, в якому подається клопотання.

3.4. Процедура надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень містить такі етапи:

3.4.1. Отримання орендарем довідки балансоутримувача орендованого майна про те, що орендоване майно перебуває у незадовільному стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні).

Орендар звертається до балансоутримувача з клопотанням про погодження здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, в якому зазначає перелік передбачуваних робіт.

Рішення балансоутримувач приймає за результатами проведеного обстеження орендованого майна, щодо якого звернувся орендар, враховуючи його фізичний (технічний) стан. За результатами обстеження балансоутримувач складає акт обстеження технічного стану об'єкта оренди за формою, що додається та приймає одне з рішень:

- погодження клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень;
- відмову у погодженні клопотання орендаря у здійсненні невід'ємних поліпшень.

Балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, 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 та/або капітального ремонту.

У разі прийняття балансоутримувачем рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, він повідомляє орендаря про його право звернутися з клопотанням про здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна за рахунок власних коштів відповідно до частини першої-третьої статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Згода на здійснення невід'ємних поліпшень надається балансоутримувачем у формі довідки, адресованій орендарю та орендодавцю.

Відповідь орендарю балансоутримувач надає протягом 10 робочих днів з дати звернення.

3.4.2. Отримання орендарем погодження органу охорони культурної спадщини, в разі якщо нерухоме майно відноситься до об'єктів культурної спадщини.

3.4.3. Подання орендарем заяви до виконавчого комітету та пакету документів:

- 3.4.3.1. опис передбачуваних поліпшень;
- 3.4.3.2. кошторис витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень;
- 3.4.3.3. висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам;
- 3.4.3.4. графік виконання робіт;
- 3.4.3.5. звіт про незалежну оцінку майна, по визначенню ринкової вартості об'єкта оренди, виконаний суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату між 01 січня поточного року і датою клопотання;
- 3.4.3.6. рецензія на звіт;
- 3.4.3.7. лист-погодження органу охорони культурної спадщини, який здійснює нагляд за пам'яткою (у випадку, якщо об'єкт оренди знаходиться в будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини);
- 3.4.3.8. довідка балансоутримувача, що орендоване майно перебуває у незадовільному стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні).
- 3.4.3.9. Довідка про відсутність заборгованості з орендної плати та будь-яких інших платежів за договором оренди, наявних на дату клопотання.
- 3.4.4. Розгляд заяви та документації орендаря орендодавцем.
- 3.4.5. Прийняття відповідного рішення виконавчим комітетом.
- 3.5. Орендодавець в місячний термін розглядає клопотання орендаря та додані документи і готує проект рішення виконавчого комітету.
- 3.6. У разі подання орендарем документів у неповному обсязі орендодавець повідомляє заявника про необхідність усунення встановлених недоліків. У разі не усунення орендарем встановлених недоліків у місячний термін, подані документи повертаються орендареві.

4. Опрацювання клопотання та проведення обстеження

4.1. Після отримання заяви про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендодавець спільно з балансоутримувачем протягом 15 робочих днів забезпечують проведення обстеження об'єкта оренди постійно діючою комісією, створеною орендодавцем. Під час проведення комісійного обстеження здійснюється візуальний огляд приміщення та складається акт обстеження технічного стану об'єкта оренди, в якому зазначається опис технічного стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди. В акті зазначається висновок про доцільність/недоцільність здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, передбачених проектно-кошторисною документацією, наданою орендарем. Акт підписують всі члени комісії.

Акт обстеження технічного стану об'єкта оренди складається за формою, що додається.

4.2. У разі, якщо поліпшення планують здійснити щодо об'єкта оренди, який знаходиться у будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії), до участі в обстеженні включається представник управління культури та туризму міської ради.

4.3. Рішення про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна приймає виконавчий комітет на підставі поданих орендарем документів та акта технічного обстеження.

4.4. В рішенні виконавчого комітету щодо надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна комунальної власності зазначається посилання на клопотання орендаря, у якому міститься опис передбачуваних робіт, на

виконання яких надається згода, відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням суми витрат для проведення робіт згідно з проектно-кошторисною документацією.

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.

4.5. Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є:

- отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- прийняття балансоутримувачем майна рішення, що майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні), або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту та/або капітального.

4.6. У разі прийняття рішення про відмову у здійсненні невід'ємних поліпшень орендарю повертається весь пакет документів.

4.7. Клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднює орендодавець протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

5. Взаємовідносини орендаря, орендодавця та балансоутримувача після надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень

5.1. Після отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендар, в разі необхідності, уточнює графік виконання робіт і подає його орендодавцю та балансоутримувачу.

5.2. Роботи щодо здійснення невід'ємних поліпшень мають бути завершені у межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди.

5.3. Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендар подає орендодавцю та балансоутримувачу інформацію про завершення виконання робіт з поданням підписаних замовником та підрядником актів приймання виконаних робіт. Відповідність акта проектно-кошторисній документації та обсягам фактично виконаних робіт повинна бути перевірена суб'єктом господарювання, який має право здійснювати технічний нагляд. У випадку, якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно площею понад 150 кв.м орендар також подає платіжні документи, що підтверджують оплату виконаних робіт, засвідчені банківською установою.

5.4. Невід'ємні поліпшення орендованого майна не підлягають відшкодуванню і є власністю Хмельницької міської територіальної громади у разі:

5.4.1. якщо вони здійснені орендарем без згоди орендодавця;

5.4.2. якщо вони здійснені орендарем у розмірах, більших ніж погоджений граничний розмір витрат;

5.4.3. якщо вони здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань;

5.4.4. якщо вони не відповідають проектно-кошторисній документації;

5.4.5. якщо вони не повністю виконані та орендар відмовився від подальшого їх виконання;

5.4.6. у разі припинення з ініціативи Орендаря (у тому числі дострокового розірвання) договору оренди.

5.5. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення та поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, в тому числі в разі не продовження з таким орендарем договору оренди.

5.6. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту за рахунок власних коштів, крім випадку, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.

5.7. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється:

орендодавцем – щодо орендованого єдиного майнового комплексу підприємства або його структурного підрозділу;

балансоутримувачем – щодо нерухомого майна.

Керуючий справами виконавчого комітету

Юлія САБІЙ

Заступник директора департаменту
інфраструктури міста – начальник
управління житлової політики і майна

Наталія ВІТКОВСЬКА

АКТ

обстеження технічного стану об'єкта оренди, що належить до комунальної власності

місто Хмельницький

«___»_____2023

Постійно діюча комісія у складі: _____

у присутності орендаря: _____,
на підставі його клопотання про надання згоди на (зазначити вид ремонту) _____

провела візуальний огляд об'єкта оренди, що належить до комунальної власності, а саме **нежитлового приміщення загальною площею _____ кв.м, корисною площею _____ кв.м, яке розташоване _____**

Реквізити договору: **договір оренди від _____**

Термін дії: з _____ по _____

Цільове використання: _____

Під час проведення візуального обстеження комісія перевірила стан стін, перегородок, підлоги, вікон та дверей. У ході обстеження встановили (вказати перелік пошкоджень при їх наявності):

1. Стан внутрішнього оздоблення конструктивних елементів*,**

стіни _____

підлога _____

стеля _____

сантехніка _____

вікна і двері _____

2. Стан інженерних комунікацій*,**

Електропроводка _____

Водопостачання і водовідведення _____

Теплопостачання _____

Газопостачання _____

* 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.

Примітка: _____

Підписи:
Голова комісії: _____
Члени комісії: _____

Ознайомлений: орендар, або його представник*

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

Додатки: фотографічні зображення об'єкта оренди.
