



**ШЕПЕТІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
РІШЕННЯ
LXV сесії міської ради VIII скликання**

30 січня 2025 року № 20
м. Шепетівка

Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади

З метою забезпечення ефективного використання нерухомого комунального майна Шепетівської міської територіальної громади, керуючись Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна», «Порядком передачі в оренду державного та комунального майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 483 від 03.06.2020, статтю 327 Цивільного кодексу України, статтями 25, 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада
ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади (додається).
2. Рішення набирає чинності з 15 лютого 2025 року.
3. Управлінню організаційного, інформаційного забезпечення та документообігу апарату Шепетівської міської ради та її виконавчого комітету довести дане рішення до відома підприємств, установ, організацій, закладів, структурних підрозділів міської ради та виконавчого комітету, які є балансоутримувачами майна комунальної власності Шепетівської міської територіальної громади, що передається в оренду.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради згідно розподілу обов'язків та постійну комісію з питань розвитку промисловості, житлово-комунального господарства, підприємницької діяльності, транспорту, енергетики та зв'язку (голова комісії Віталій БИКОВ).

Міський голова

Віталій БУЗИЛЬ

ПОРЯДОК
надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень
комунального майна Шепетівської міської територіальної громади

1. Загальні положення

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

1.2. Цей Порядок визначає процедуру надання згоди на здійснення за рахунок власних коштів орендаря поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Шепетівської міської територіальної громади.

1.3. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

капітальний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних 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 без зміни будівельних габаритів об'єкта;

невід'ємні поліпшення - здійснені орендарем за час оренди заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості;

поточний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей і запобігання передчасному зносу конструкцій та інженерного обладнання.

Інші терміни вживаються в значеннях, наведених в інших нормативно-правових актах законодавства України.

1.4. Орендар комунального майна може 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 витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди;
- невід'ємні поліпшення орендованого майна із правом на отримання компенсації вартості здійснених поліпшень.

1.5. 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.

1.6. 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. Надання згоди на поточний та/або капітальний ремонт орендованого нерухомого комунального майна за рахунок власних коштів орендаря

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.

Рішення балансоутримувача про надання згоди або відмову на здійснення поточного та/або капітального ремонту надається для орендаря протягом 5 робочих днів з дати його прийняття.

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

2.2. Клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту комунального майна, переданого в оренду, за рахунок власних коштів без права на зарахування витрат та без права на отримання компенсації таких витрат, та рішення, що приймаються за результатами розгляду такого клопотання, оприлюднюються балансоутримувачем та/або орендодавцем протягом 5 робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

3. Надання згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати

3.1. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням внаслідок його незадовільного стану, орендар має право на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди.

Для здійснення такого ремонту орендар звертається до орендодавця із клопотанням про зарахування 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 на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, а також згоди уповноваженого органу управління балансоутримувача у випадках, передбачених статутом чи положенням балансоутримувача.;
- висновок балансоутримувача про доцільність здійснення ремонтних робіт.

Письмова згода на здійснення капітального ремонту та висновок про доцільність здійснення ремонтних робіт надаються балансоутримувачем після здійснення візуального обстеження об'єкта оренди та складання акта візуального обстеження технічного стану об'єкта оренди за формою, що додається. Акт візуального обстеження технічного стану та

фотографічні зображення об'єкта оренди, за необхідності, надаються для орендодавця безпосередньо балансоутримувачем.

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, що зі змісту цих документів випливає, що комунальне майно перебуває в незадовільному стані та/або потребує капітального ремонту;

- рішення орендодавця про затвердження додаткової умови оренди щодо здійснення орендарем капітального ремонту, інвестицій у поліпшення (реконструкцію, реставрацію, технічне переозброєння) об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, якщо об'єкт оренди передавався в оренду із такою додатковою умовою.

Орендодавець розглядає клопотання про зарахування витрат орендаря на виконання ремонтних робіт і протягом 10 робочих днів з дати звернення орендаря приймає одне з таких рішень:

- про надання згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати;

- про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди.

3.2. Після проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає орендодавцю:

- документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт (акт виконаних робіт підписаний замовником, підрядником (при умові його залучення) 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».

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.

3.3. Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця про зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 відсотків на строк не більше 6 місяців один раз протягом строку оренди.

Витрати орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту об'єкта оренди, що вже були зараховані орендарю в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно у разі продовження договору оренди такого об'єкта.

3.4. Клопотання орендаря про зарахування витрат орендаря на виконання ремонтних робіт в рахунок орендної плати та рішення, що приймаються за результатами розгляду клопотання(-нь), оприлюднюються орендодавцем протягом 5 робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

4. Надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна

4.1. Орендар, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, має право звернутися до виконавчого комітету Шепетівської міської ради з

клопотанням про отримання згоди на здійснення за рахунок власних коштів невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади.

4.2. Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, 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.

4.3. Для розгляду питання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає до виконавчого комітету Шепетівської міської ради клопотання та документи:

- 1) опис передбачуваних робіт (поліпшень);
- 2) кошторис витрат на здійснення невід'ємних поліпшень;
- 3) висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам;
- 4) графік виконання робіт;
- 5) звіт про оцінку об'єкта оренди станом на будь-яку дату між 01 січня поточного року і датою клопотання, складений суб'єктом оціночної діяльності, відібраним орендарем або балансоутримувачем орендованого майна;
- 6) рецензію на звіт про оцінку, проведену відповідно до вимог законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні;
- 7) довідку балансоутримувача, що орендоване майно перебуває в стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільового призначення - то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні);

У довідці обов'язково зазначається, що вона подається для цілей отримання орендарем згоди виконавчого комітету Шепетівської міської ради на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

Довідка не подається у разі наявності в електронній торговій системі одного з таких документів:

- оголошення про передачу майна в оренду або акта приймання-передачі майна в оренду за умови, що 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 переозброєння) об'єкта оренди вартістю не менше ніж 25 відсотків від ринкової вартості об'єкта оренди, якщо об'єкт оренди передавався в оренду із такою додатковою умовою.

8) довідку балансоутримувача про відсутність залишку амортизаційних відрахувань на комунальне майно (у разі здійснення невід'ємних поліпшень щодо єдиного майнового комплексу підприємства, його відокремленого структурного підрозділу);

9) довідку балансоутримувача про відсутність порушень умов договору оренди, в тому числі щодо сплати орендних платежів та будь-яких інших платежів за договором оренди, наявних на дату подання клопотання;

10) 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).

4.4. У разі подання документів у неповному обсязі, заявник повідомляється про необхідність усунення встановлених недоліків. У разі не усунення орендарем встановлених недоліків у місячний термін, подані документи повертаються орендареві без розгляду.

4.5. Після отримання клопотання та до прийняття виконавчим комітетом Шепетівської міської ради рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, розпорядженням міського голови створюється комісія, до складу якої входять посадові особи виконавчого комітету та виконавчих органів Шепетівської міської ради, депутати міської ради, інші посадові особи за необхідності, орендодавець та балансоутримувач комунального майна (далі — Комісія), яка здійснює обстеження об'єкта оренди.

4.6. Орендар та члени Комісії повідомляються про дату і час обстеження об'єкта оренди не пізніше ніж за 5 робочих днів до початку такого обстеження.

Орендар повідомляється про дату і час обстеження об'єкта оренди шляхом направлення листа на поштову або електронну адресу, вказану у Договорі оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Шепетівської міської територіальної громади.

4.7. Під час проведення комісійного обстеження здійснюється огляд об'єкта оренди, складається акт візуального обстеження в якому зазначаються:

- опис стану об'єкта з долученням фотографічних зображень;
- висновок про доцільність/недоцільність здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна;
- інші необхідні відомості та дані.

Акт комісійного обстеження підписують всі члени комісії.

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

4.8. Балансоутримувач протягом 10 робочих днів після складання акта, зазначеного у пункті 4.7. цього Порядку (або його отримання, якщо візуальне обстеження було проведено без участі балансоутримувача), приймає рішення та письмово повідомляє виконавчий комітет Шепетівської міської ради про:

- надання згоди на погодження клопотання орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень;
- обґрунтовану відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень.

4.9. Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади приймається виконавчим комітетом Шепетівської міської ради, з урахуванням рішення (письмової згоди) балансоутримувача, а також згоди уповноваженого органу управління балансоутримувача у випадках, передбачених статутом чи положенням балансоутримувача, та акта візуального обстеження технічного стану об'єкта оренди, протягом одного місяця з дати отримання клопотання орендаря і доданих до нього документів. Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень повинно мати посилання на клопотання орендаря, у якому міститься опис передбачуваних робіт, на виконання яких надається згода.

4.10. Виконавчий комітет Шепетівської міської ради приймає рішення про відмову у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо:

- з поданих документів встановлено, що орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- балансоутримувачем майна прийнято рішення, передбачене частиною 5 статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

4.11. У разі прийняття рішення про відмову у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, виконавчий комітет Шепетівської міської ради, не пізніше ніж протягом 5 робочих днів з дня прийняття такого рішення, письмово повідомляє орендаря про прийняте рішення, повертає весь пакет документів та інформує про його право звернутися з клопотанням на здійснення поточного та/ або капітального ремонту

орендованого майна за рахунок власних коштів відповідно до частин 1-3 статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

4.12. Якщо під час виконання невід'ємних поліпшень орендованого майна 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.

4.13. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає, виконавчому комітетові Шепетівської міської ради, орендодавцю та балансоутримувачу інформацію про завершення виконання робіт, перелік і вартість виконаних робіт та належним чином завірені копії 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 документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

4.14. 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 № 483 від 03.06.2020.

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

4.16. Невід'ємні поліпшення орендованого майна не підлягають компенсації (відшкодуванню) і є комунальною власністю Шепетівської міської територіальної громади у разі:

4.16.1. якщо вони здійснені орендарем без згоди виконавчого комітету Шепетівської міської ради;

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

4.16.3. якщо вони здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань;

4.16.4. якщо вони не відповідають проектно-кошторисній документації;

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

4.16.6. припинення з ініціативи орендаря (у тому числі дострокового розірвання) договору оренди;

4.17. У разі припинення договору оренди у випадках припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника), смерті фізичної особи - орендаря та дострокового припинення орендодавцем договору оренди в разі визнання орендаря банкрутом, знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації (відшкодуванню) не підлягає, такі поліпшення є комунальною власністю Шепетівської міської територіальної громади.

4.18. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення та поліпшення, отримані у результаті 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.

4.19. 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.

4.20. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється:

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

- балансоутримувачем – щодо нерухомого майна.

4.21. Клопотання орендаря про здійснення невід’ємних поліпшень майна, переданого в оренду, та рішення, що приймаються за результатами розгляду клопотання, оприлюднюються орендодавцем в електронній торговій системі протягом 5 робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення.

Начальник відділу комунального майна,
орендних відносин та приватизації

Олександр БАРАННИК

Секретар міської ради

Роман ВОЗНЮК

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

місто Шепетівка

«___» _____ року

Комісія утворена розпорядженням міського голови _____

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
Шепетівської міської територіальної громади, а
саме: _____, площа об'єкта оренди
_____ кв.м, за адресою: _____

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 (інші відомості): _____

Висновок: _____

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.

Начальник відділу комунального майна,
орендних відносин та приватизації

Олександр БАРАННИК

Секретар міської ради

Роман ВОЗНЮК